

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 44 des Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 67 „Östliche Erweiterung Bülte“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 11.08.2003.....

Der Bürgermeister *Der Gemeindedirektor*

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 13.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.09.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.

Twist, den 11.08.2003.....

Der Gemeindedirektor

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB, S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVB, S. 349).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 31.07.03.....

Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.2003 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 und der Begründung haben vom 20.01.2003 bis zum 20.02.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Twist, den 11.08.2003.....

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 67 „Östliche Erweiterung Bülte“ sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 11.08.2003.....

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 67 ist damit am 15.07.2003 in Kraft getreten.

Twist, den 11.08.2003.....

Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 67 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Der Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innere von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den

Der Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

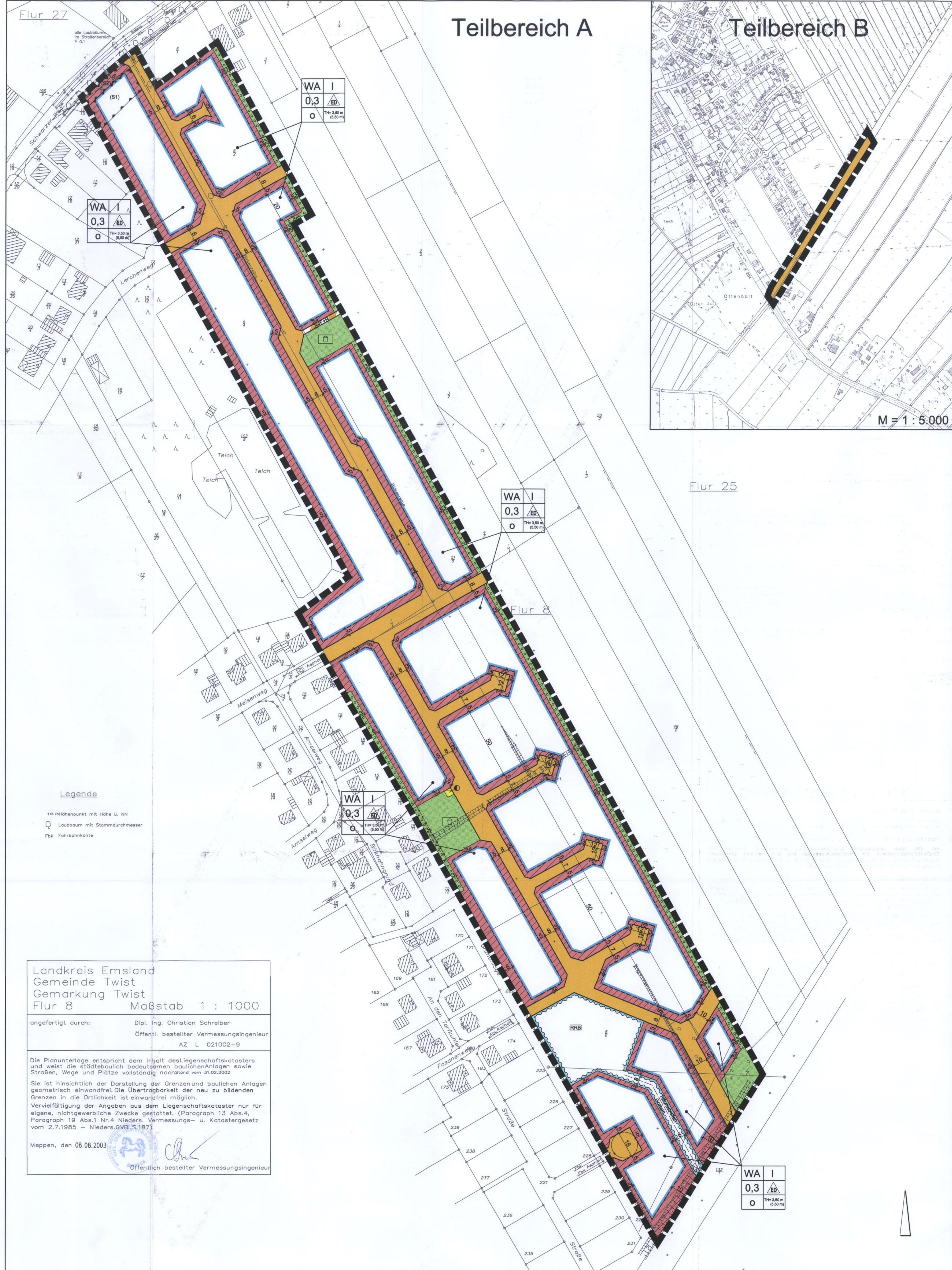
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den

Gemeinde Twist
Der Gemeindedirektor

Legende

14,7m Höhepunkt mit Höhe u. NN
 Laubbäum mit Stammdurchmesser
 Fbk. Fahrbahnkante



Landkreis Emsland
 Gemeinde Twist
 Gemarkung Twist
 Flur 8 Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch:
 Dipl.-Ing. Christian Schreiber
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
 AZ L 021002-9

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.02.2002).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 13 Abs. 4, Paragraph 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVB, S. 187).

Meppen, den 08.08.2003.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Tr 3,50 m (5,50 m) Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Begrenzung der Wohneinheiten**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze und Garagen**
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorderbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdeckte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Pflanzmaßnahmen**
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist umgehend nachzupflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Eberesche, Mehlbeere, Süß 12 - 14 cm, Pflanzabstand 10 m. Eine Unterpflanzung ist vorzunehmen.
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 23 a BauGB ist der Bewuchs zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist nachzupflanzen. Geeignete Arten sind: Schwarzerle, Moorbirke, Eiche, Eberesche, Faulbaum, Grauweide, Salweide, Purpurweide, Citronenweide, Pflanzqualität Heister, z.B. 150 - 200 cm bzw. Sträucher 80 - 100 cm.
- Schallschutz am Gebäude**
 - Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 1) sind die zum Schwarzen Weg ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Außenbalkontüren so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
 - Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 2) ist die Anlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- Traufwandhöhe**
 Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälvungen - darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossboden (OK Sockel) und den äußeren Schnittlinien von Dachstuhl und Außenwand.
 Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,50 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/2 der jeweiligen Traufbreite ist.
- Sockelhöhe**
 Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die ausgebaute Erschließungsstraße vor dem Bauvorbau, mittig gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden.
- Dachform**
 Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen und sind symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer auszubilden, wobei die obere Hälfte des Giebelbereichs abgewelkt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckung**
 Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von blauen, grünen oder gelben Dachsteinen oder Dachziegeln nicht zulässig.
- Außenwände**
 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
 Für untergeordnete Teilflächen bis zu 1/3 der Fassadenfläche oder für Garagen und Nebenanlagen ist auch Putz oder Holz zulässig.
- Ausnahmen**
 Es sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren), die auf eine Dachseite beschränkt sind.
 Weitergehend sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Denkmalschutz**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzlochanlagen, Schliessen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren von Funden) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 405 - Archäologische Denkmalfürge - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagerungen**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Emsland) zu benachrichtigen.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
 Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
 Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.
- Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granats,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung**
 Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Versorgungsleitungen der RWB/Baumstandorte**
 Im Bereich der erdverlegten Versorgungsanlagen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2 sowie auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt 125 verwiesen.

Urschrift:
GEMEINDE TWIST
 Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 67
"Östliche Erweiterung Bülte"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 BauNVO

Teilbereich A
 Gemeinde Twist
 Teilbereich B

Ma 2003 M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Eschweg 1
 Postfach 3867
 Telefon 0441/97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 29121 Oldenburg
 26028 Oldenburg
 Telefon 0441/9717473