

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Reiterdorf Niers", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 21.5.04
 Der Bürgermeister *Ehms* Der Gemeindedirektor *Wien*

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 27.5.04 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.06.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 10.06.04
 Der Gemeindedirektor *Wien*

Planunterlage / Vervielfältigungen

Landkreis Emsland
 Gemeinde Twist, Gemarkung Neuringe, Flur 5
 Maßstab: 1 : 1.000
 angefertigt durch: G. Tervey
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
 AZ: A 706/2004

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.04.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigung der Ausgaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 13 Abs. 4, Paragraph 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVBl. S.187).

Nordhorn, den 08.06.2004
 Öffentl. Best. Verm.-Ing. *Draussol*

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH; Escherweg 1; 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 27.05.04
Draussol (Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27.5.04 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 10.06.04
 Der Gemeindedirektor *Wien*

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.06.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist damit am 15.06.2004 in Kraft getreten.

Twist, den 15.06.2004
 Der Gemeindedirektor *Wien*

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den.....
 Der Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 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.....
 Der Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO2 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Spielscheune (§ 11 BauNVO)
 - SO3 Sondergebiet Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschoßflächenzahl
 - 0,45 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH=9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - ÖV Öffentliche Verkehrsfläche
 - PV Private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - RRB Regenrückhaltebecken
 - M Müllcontainer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Bereich des Sondergebietes SO 2 sind die Errichtung einer „Spielscheune“, Fitnessnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Außerdem ist die Anlage von Kinderspielflächen (Freianlagen) und Stellplätzen zulässig. Die Gebäudehöhe darf 11,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf max. 7,00 m betragen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch das Gebäude überdeckten Bereiches des gewachsenen Geländes (Urgelände) des Baugrundstückes.
 - Das Sondergebiet SO 3 dient zur Errichtung von maximal 41 Ferienhäusern. Die Traufhöhe der baulichen Anlage darf 3,50 m nicht überschreiten. Außerdem dürfen Grill- und Kinderspielfläche angelegt werden. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch das Gebäude überdeckten Bereiches des gewachsenen Geländes (Urgelände) des Baugrundstückes.

Örtliche Bauvorschriften

- Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.
- Geltungsbereich**
 - Räumlicher Geltungsbereich**
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.68 „Sondergebiet SO3 Ferienhausgebiet“.
 - Sachlicher Geltungsbereich**
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer.
 - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Dacheindeckung**
 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Materialien in roten bis rotbraunen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.
 Als Grundlage für die rot/braunen Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016.
 Im Sondergebiet 3 werden zusätzlich, zu den bisher zugelassenen Farbtönen der Materialien zur Dacheindeckung, anthrazitfarbene Farbtöne zugelassen. Als Grundlage für die Anthrazit-Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 7016 u. 7021.
 - Dachneigung**
 Dächer müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen.

Hinweise

- Denkmalschutz**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.
- Sichtdreiecke**
 Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStRG).
- 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.
- Rechtskraft**
 Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des am 29.08.2003 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Reiterdorf Niers“, die von dieser Änderung berührt werden, aufgehoben.

GEMEINDE TWIST Landkreis Emsland

1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Reiterdorf Niers"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO



M 1 : 1.000