Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 68 " Sondergebiet Reiterdorf Niers", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 28.08.2003

Der Bürgermeister | Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am .13. Juni 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.Juni 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 28.08.2003

Der Gemeindedirektor

Planunterlage / Vervielfältigungen

Landkreis Emsland
Gemeinde Twist, Gemarkung Neuringe, Flur 5
Maßstab: 1 : 1.000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur AZ. L 021019-9

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2002). 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).

Meppen, den 28.08.2003

Öffentl. Best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.08.2003

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. März 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 und der Begründung haben vom 26. März 2003 bis 29. April 2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 28.08.2003

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 68 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 03. Juli 2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 28.08.2003

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.08.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 68 ist damit am 29.08.2003 in Kraft getreten.

Twist, den 29.08.2003

Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Twist, den.....

Der Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten 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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	l021019-Bplan.dxf	01.08.2002
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO1 — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Reiterhof (§ 11 BauNVO)
- SO2 — Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Spielscheune (§ 11 BauNVO)
- SO3 — Sondergebiet Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- \- Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH≤9,5 m GH=17m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- ÖV — Öffentliche Verkehrsfläche
- PV — Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
- mit Fahrrecht zu belastende Flächen
- 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

Hinweise

- **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

- **Sichtdreicke**

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 Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Reiterdorf Niers" dient zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen.

a) Im Bereich des Sondergebietes **SO 1** dürfen Wohnungen für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Schank- und Speisewirtschaften, Büroräume, Kiosk, Stellplätze sowie maximal zwei Ferienwohnungen errichtet werden. Zudem dürfen Einrichtungen, die für die Ausübung des Reitsports notwendig sind, wie Reithalle, Reitplatz, Pferdeställe und Lagerschuppen errichtet werden. Die Reithalle darf an seltenen Ereignissen (bis 10 Tage im Jahr) auch für andere Zwecke genutzt werden. Die Traufhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch das Gebäude überdeckten Bereiches des gewachsenen Geländes (Urgelände) des Baugrundstückes.

b) Im Bereich des Sondergebietes **SO 2** ist Errichtung einer „Spielscheune", Fitnessnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Außerdem ist die Anlage von Kinderspielplätzen (Freianlagen) und Stellplätzen zulässig. Die Gebäudehöhe darf 17,00m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf max. 7,00m betragen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch das Gebäude überdeckten Bereiches des gewachsenen Geländes (Urgelände) des Baugrundstückes.

c) Das Sondergebietes **SO 3** dient zur Errichtung von maximal 35 Ferienhäusern. Die Traufhöhe der baulichen Anlage darf 3,50 m nicht überschreiten. Außerdem dürfen Grill- und Kinderspielplätze angelegt werden. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch das Gebäude überdeckten Bereiches des gewachsenen Geländes (Urgelände) des Baugrundstückes.

2. Grünflächen

a) Die private Grünfläche **G 1** ist als flächiges Gehölz zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume bzw. Sträucher nachzupflanzen. Geeignete Arten sind: Moorbirke, Stieleiche, Faulbaum, Eberesche, Grauweide, Ohrweide, Salweide, Wasserschneeball.

b) Auf der privaten Grünfläche **G 2** ist eine Nutzung als Reitplatz zulässig.

c) In der privaten Grünfläche **G 3, Teilbereich A** ist eine flächige Anpflanzung gemäß den Auflagen zum Torfabbau in einer Größe von 6.420 qm anzulegen. Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten vorzunehmen:

Wissenschaftlicher Name	*Deutscher Name*	*Anteil*
Quercus robur	Stieleiche	30 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	15 %
Betula pendula	Hängebirke	20 %
Alnus glutinosa	Schwarzerle	15 %
Salix aurita	Öhrchenweide	5 %
Salix cinerea	Grauweide	5 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	5 %
Rubus fruticosa	Brombeere	5 %

d) Die private Grünfläche **G 3, Teilbereich B** stellt die Pufferfläche zum benachbarten Naturschutzgebiet dar und ist extensiv als Grünland zu nutzen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
Kein Walzen, Schleppen, Düngen und Mähen zwischen dem 15.3. und 15.6. eines jeden Jahres,
keine Veränderung des Bodenreliefs,
keine Entwässerungsmaßnahmen,
keine Düngung mit Gülle oder Jauche,
keine Anwendung von Bioziden,
kein Grünlandumbruch incl. Pflegeumbruch, Nachsaat nur als Zwischensaat, zwischen dem 1.5. und 30.9. Beweidung mit maximal 2 Rindern /ha.

Die Anlage von Reit- und Fußwegen ist nicht zulässig.

3. Anpflanzung

a) Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB **P 1** ist eine dichte, 3reihige Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Baum- und Straucharten sind:

Wissenschaftlicher Name	*Deutscher Name*
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß

b) Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB **P 2** ist unter Erhalt der vorhandenen Bäume eine zweireihige Eichenpflanzung, Pflanzqualität StU 12-14 cm, Pflanzabstand 12 m auf Lücke, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

c) Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Geeignete Arten sind:

Selbstklimmer		
wissenschaftlicher Name	***deutscher Name***	***Lichtansprüche***
Hedera helix	Efeu	Schatten
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Schatten
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein	Sonne
Parthenocissus „Engelmannii"	Fünffingriger Wein	Sonne
Rankhilfe erforderlich		
wissenschaftlicher Name	***deutscher Name***	***Lichtansprüche***
Clematis cantena "Rubens"	Rote Bergrebe	So/Halbschatten
Clematis viticella	ital. Waldrebe	So/Ha
Lonicera "Dropmore Scarlet"	Heckenkirsche	So/Ha
Lonicera x heckrotti	Duft-Geißblatt	So/Ha
Lonicera henryii	Immergrünes Geißblatt	So/Ha
Wisteria sinensis	Blauregen	So/Ha

d) Der Lärmschutzwall **P 3** ist zu bepflanzen. Geeignete Arten sind:

Liste a: Flächige Bepflanzung aus Bodendeckern und Kleinsträuchern
Rasterpflanzung; Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m. Abweichungen des Pflanzabstandes sind hinter der jeweiligen Pflanze vermerkt.

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*abweichender Pflanzabstand*
Chaenomeles Kulturformen	Zierquitte	
Cotoneaster adpressus	Niedrige Zwergmispel	3 Pfl. pro Raster
Cotoneaster dammeri var. radicans	Immergrüne Mispel	4 Pfl. pro Raster
Cytisus decumbens	Kriech-Ginster	2 Pfl. pro Raster
Cytisus scoparius, Gartensorten	Besenginster	½ Pfl. pro Raster
Cytisus x kewensis	Zwergelfenbein-Ginster	
Genister lydia	Goldland-Ginster	
Lonicera nitida „Maigrün"	Immergrüner Kleinstrauch	3 Pfl. pro Raster
Potentilla „Abbotswood"	Fingerstrauch	
Potentilla „Goldfinger"	Fingerstrauch	
Rosa Max Graf	Kleinstrauchrose	
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	
Rosa Rote Max Graf	Kleinstrauchrose	2 Pfl. pro Raster
Rosa Rote Woge	Kleinstrauchrose	2 Pfl. pro Raster
Rosa The Fairy	Kleinstrauchrose	3 Pfl. pro Raster
Rubus odoratus	Zimt-Himbeere	
Salix purpurea „Nana"	Kugelweide	½ Pfl. pro Raster
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock"	Schneebeere	½ Pfl. pro Raster
Vinca minor	Kleines Immergrün	8 Pfl. pro Raster

Liste b: Solitärsträucher
Alle 10,00 m sind zwei Solitärsträucher vorgesehen.

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Platzbedarf pro Strauch*
Crataegus monogyna	Weißdorn	4 qm
Forsythia Gartensorten	Goldglöckchen	4 qm
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	4 qm
Kerria japonica „Pleniflora"	Gefüllter Ranunkelstrauch	4 qm
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	4 qm
Prunus spinosa	Schlehe	5 qm
Pyracantha Gartenformen	Feuerdorn	2 qm
Tamarix parviflora	Frühlings-Tamariske	5 qm

4. Flächen für die Regenrückhaltung

Die Flächen für die Regenrückhaltung sind gemäß den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung naturnah zu gestalten.

5. Vorkehrungen zum Lärmschutz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist zum Schutz gegen Lärm eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall herzustellen.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Fahrrecht belegten Flächen dienen der Bewirtschaftung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dürfen nicht bepflanzt oder mit Hochbauten überbaut werden.

7. Bauverbots- und Baubeschränkung gemäß § 24 NStrG

a) Innerhalb der 20m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

b) Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen mit Blickrichtung zur Landesstraße L 46 ist innerhalb der 40m - Baubeschränkungszone die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 46 erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.68 „Sondergebiet Reiterdorf Niers".

(2) 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.

§2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) 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.

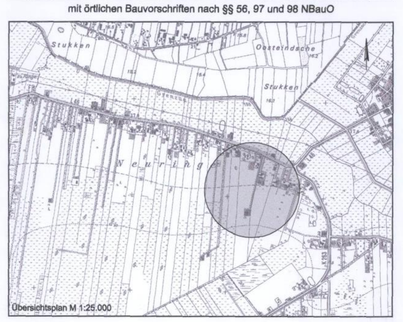
(2) Dachneigung
Dächer müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen.

-Urschrift-

GEMEINDE TWIST
Landkreis Emsland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Reiterdorf Niers"

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



Juni 2003 M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3667 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473