

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. 69 "Ferienwohnungen Gebbeken", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 07.10.2003

[Signature]
Der Bürgermeister

[Signature]
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 23.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 07.10.2003

[Signature]
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. 021035-3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.12.2002). 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 9.10.2003

[Signature]
Öffentl. Best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den 07.10.2003

[Signature]
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 22.05.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 und der Begründung haben vom 10.06.2003 bis 10.07.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 07.10.2003

[Signature]
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 69 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 07.10.2003

[Signature]
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 ist damit am 31.10.2003 in Kraft getreten.

Twist, den 06.11.2003

[Signature]
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 69 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Der Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den

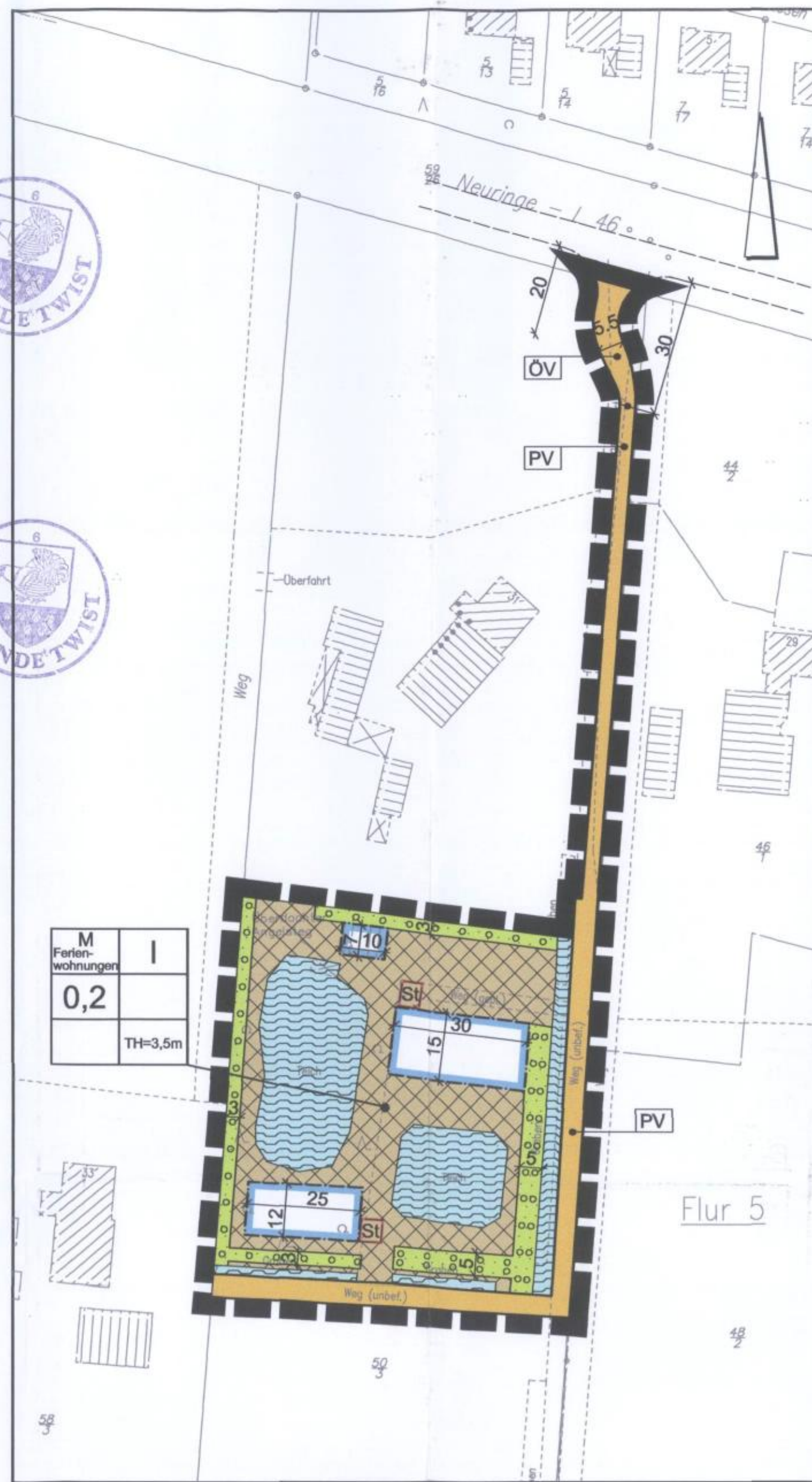
Der Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den

Der Gemeindedirektor



M	I
0,2	TH=3,5m

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

a) Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossboden (OK Sockel) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25a BauGB)

a) Auf den privaten Grünflächen und Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Windschutz auf den 5 m breiten Pflanzflächen eine dichte 4reihige Anpflanzung aus standortgerechten Laubholzarten anzulegen. Auf den 3 m breiten Flächen ist entsprechend eine 3reihige Pflanzung anzulegen. Die Gehölze sind lochversetzt im Abstand von 0,8 m einzubringen und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz der vorhandenen Fichten kann sukzessive erfolgen. Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität	Anteil
Stieleiche	Quercus robur	Heister, 2xv. oB	15 %
Birke	Betula pubescens, B. pendula	Heister, 2xv. oB	25 %
Erie	Alnus glutinosa	Heister, 2xv. oB	20 %
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch, 80 cm	5 %
Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch, 80 cm	5 %
Rubus fruticosus	Brombeere	Strauch, 80 cm	5 %
Stechhölse	Ilex aquifolium	Strauch, 80 cm	5 %
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch, 80 cm	5 %
Grauweide	Salix cinerea	Strauch, 80 cm	5 %
Ohweide	Salix aurita	Strauch, 80 cm	5 %
Salweide	Salix caprea	Strauch, 80 cm	5 %

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

M Gemischte Baufläche, Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=3,5m Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

PV Private Straßenverkehrsfläche
ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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. 69 "Ferienwohnungen Gebbeken". Die Begrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

(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.

Hinweise

• Denkmalschutz

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

• 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.

• Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

• Abfallbeseitigung

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallsorgung werden die im Plangebiet anfallenden Abfälle im Zufahrtbereich des Plangebietes zentral erfasst. Dazu werden Restabfallgroßbehälter (1,1 m³) oder feste Abfallbehälter (Container) mit einem größeren Füllraum sowie entsprechende Sammelcontainer für Verpackungsabfälle und Altpapier Altglas aufgestellt und regelmäßig entleert. Die Nutzer der Ferienwohnungen müssen die anfallenden Abfälle den zentralen Sammelbehältern zuführen. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallsammelbehälter für Abfallsammelfahrzeuge wird in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

• Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird vom südlichen Randbereich des Grundstücks Gebbeken eine Fläche von 1.500 m² eingestellt. Hier ist eine Bewirtschaftung entsprechend den Erfordernissen des Wiesenvogelschutzes vorzunehmen:

- Keine Düngung,
- Mahd von innen nach außen bez. von einer Seite; vollständige Abfuhr des Mähgutes,
- Bei Beweidung alle 2 Jahre Mahd nach dem 30.8.,
- maschinelle Bearbeitung (walzen, schleppen, beregnen, mähen, düngen) nicht vom 1.3. - 20.6.,
- vom 1.3. - 30.6. max. 1,2 GVE/ha,
- Freihaltung von aufkommendem Gehölzbewuchs.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Über die Art der Ausgleichsmaßnahmen wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

GEMEINDE TWIST

Landkreis Emsland

Urschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69 "Ferienwohnungen Gebbeken"

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



Übersichtsplan M 1:25.000

September 2003

M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473