

# **Gemeinde Twist**

**Landkreis Emsland**

**URSCHRIFT**

## **Satzung Nr. 03/2013**

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

(Außenbereichssatzung)

**Twist-Mitte**

September 2013

## **PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)<sup>2</sup> hat der Rat der Gemeinde Twist die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich entlang der Gemeindestraße „Schwarzer Weg“ in der Gemeinde Twist. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### **§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen**

#### Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig ist die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden sowie zugehörigen Stellplätzen, Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

#### Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist in Abstimmung mit der Gemeinde Twist festzulegen. Der Bauherr hat diese Abstimmung rechtzeitig bis zum Bauantragsverfahren vorzunehmen. Die Sockelhöhe soll sich am Niveau der Nachbargebäude orientieren.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

#### Baugrenzen:

Wohngebäude haben zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 10 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, einzuhalten. Untergeordnete Gebäudeteile, Ausbauten oder Erker dürfen in diese Abstandsfläche hineinragen. Gleiches gilt für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude.

#### Dachneigung:

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15°-50° festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach zulässig.

#### Ausnahmen:

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

<sup>2</sup> Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589)

Von den vorgenannten Zulässigkeitsvoraussetzungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulässig.

## § 4 Ausgleichsmaßnahmen

Bei Neubaumaßnahmen im Satzungsgebiet sind Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 zur versiegelten bzw. überbauten Fläche durchzuführen. Folgende alternative Maßnahmen sind zulässig:

- a) Pro neu geschaffenem Baugrundstück sind Obstbäume oder standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Es sind Hochstämme zu wählen mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm. Zur Ermittlung des Flächenwertes werden pro Baum 50 m<sup>2</sup> angesetzt.
- b) Pro neu geschaffenem Baugrundstück ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Schnitthecke anzupflanzen oder eine frei wachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Die Schnitthecke ist einreihig aufzubauen. Es sind mindestens 3 Sträucher pro Meter zu pflanzen. Als Mindestqualität sind „Leichte Heckenpflanzen“ (1 x verpflanzte Ware ohne Ballen) zu wählen. Zur Ermittlung des Flächenwertes wird pro Meter Heckenanpflanzung einschließlich Saum eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> angerechnet.

Für Strauchanpflanzungen ist als Mindestqualität ebenfalls Ware ohne Ballen zu verwenden, die eine Mindesthöhe von 100 cm bzw. bei Rosen und Hartriegel 60 cm bis 100 cm aufweist. Zur Ermittlung des Flächenwertes wird pro frei wachsendem Strauch eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> angerechnet.

- c) Pro neu geschaffenem Baugrundstück ist eine Kombination aus Obstbäumen oder standortgerechten, heimischen Laubbaumpflanzungen und Heckenpflanzungen zulässig. Die Ermittlung des Flächenwertes ist den Alternativen a und b zu entnehmen.

Folgende Arten sind zum Beispiel für eine Anpflanzung geeignet:

### Obstbäume:

Apfel	Birne	Pflaume, Zwetsche	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetsche	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner von Nordhausen	Doppelte Philippsbirne	Wagenheims Frühzwetsche	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop	Großer Katzenkopf	Ontariopflaume	Schattenmorelle

### Bäume:

Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )	(Wild-)Pflaume	( <i>Prunus domestica</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )	Birke	( <i>Betula pendula/pubescens</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )	Faulbaum	( <i>Frangula alnus</i> )
Eiche	( <i>Quercus robur</i> )	Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Kastanie	( <i>Aesculus hippocastanus</i> )		

### Sträucher:

Blutroter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )	Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Haselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )	Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )	Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

### Arten zur Anlage einer Hecke:

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )	Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )	Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )

## **§ 5 Hinweise**

### Altablagerung:

Nördlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich die Altablagerung Nr. 454 054 403 „Rühlertwist, BSB Am Schwarzen Weg“.

Die Grundwassernutzung und –entnahme sowohl für private als auch für gewerbliche Zwecke ist nicht erlaubt.

Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind zu vermeiden oder in begründeten Einzelfällen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

Maßnahmen zur weiteren Erkundung und Beobachtung der Grundwasserbeschaffenheit sowie ggf. erforderliche Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen bleiben vorbehalten. Die in diesem Zusammenhang errichteten Grundwassermessstellen und ähnliche Einrichtungen sind bei künftigen Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten.

### Denkmalschutz:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Emsland), der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

2. Bodenfunden und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### Gewerbeemissionen:

Östlich des Satzungsgebietes befindet sich der Industriebetrieb Dues. Von diesem Betrieb gehen gewerbliche Emissionen aus.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gez.

(Schmitz)

---

Bürgermeister

Twist, den 27. September 2013

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planverfasser

Gemeinde Twist  
Fachbereich Bau und Planung  
Flensbergstraße 7  
49767 Twist

Twist, den 27. September 2013

## Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der VA der Gemeinde Twist hat am 08.08.2013 den Entwurf der Satzung nebst Begründung beschlossen. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 BauGB wurde den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.09.2013 gegeben.

Twist, den 27.09.2013

gez.  
(Schnitz)  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat die Satzung sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 26.09.2013 beschlossen.

Twist, den 27.09.2013

gez.  
(Schnitz)  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Emsland am 31.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung ist damit am 31.10.2013 in Kraft getreten.

Twist, den 19.11.2013

gez.  
(Schnitz)  
\_\_\_\_\_

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht gemacht worden. Gleiches gilt für Mängel des Abwägungsvorganges.

Twist, den .2013

\_\_\_\_\_