

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	unterirdisch (inkl. Schutzstreifen)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Pumpstation
Grünflächen	
	Grünflächen (öffentlich)
	Spielplatz
	Parkanlage
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Wasserflächen (Kanal)
	Regenrückhaltebecken
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne (nachrichtlich)
	Sichtdreieck
	G+F+L = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 8 BauNVO	
1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und 2) ist folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig:	
<ul style="list-style-type: none"> Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) 	
1.2 Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind folgende zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:	
<ul style="list-style-type: none"> Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) Vergnügungstätten und wesensähnliche Nutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) 	
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	
2.1 Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).	
Die Höhe fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf, gemessen von der Oberkante Mitte der fertigen Straße bis Oberkante Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,4 m nicht überschreiten.	
2.2 Die Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 10,0 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes.	
2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA1 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Innerhalb des WA2 sind bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.	
3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.	
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den seitlichen Baugrenzen (bei Eckgrundstücken) sind diese Anlagen zulässig, sofern ein Grenzabstand von mind. 1,0 m eingehalten wird.	
3.2 Je Baugrundstück dürfen Zufahrten / Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrswegen auf einer Breite von maximal 5,0 m versiegelt werden.	
4. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 1a BauGB	
4.1 Auf der zentral im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind 30 hochstämmige, heimische Laubbäume der Pflanzliste in Gruppen zu jeweils mindestens 3 Bäumen anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Art nach zu ersetzen.	
Pflanzliste	<ul style="list-style-type: none"> Feldahorn <i>Acer campestre</i> Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i> Sandbirke <i>Betula pendula</i> Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> Slechte <i>Quercus robur</i> Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> Mehlbeere <i>Sorbus intermedia</i> Winterlinde <i>Tilia cordata</i>

4.2 Für die festgesetzte Grünfläche mit der "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanzgebot) sind nachfolgende Arten zu verwenden.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kupferfelsenbime	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Ohrwede	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Slechte	<i>Quercus robur</i>
Schwärzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzmaterial: 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2); vS 2/3 80-120)

Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück; Pflanzverband 1,0 x 1,0 m, reihenversetzt; zweireihige Pflanzung

Pflege: Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

5. Berechnung der zulässigen Grundfläche
Die Flächenanteile für die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und / oder Folienabdeckungen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit einzurechnen.

6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 87 "Erweiterung Siedlung" treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen sowie die Außenbereichssatzung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 BauNVO)

§ 1 Dachneigung
Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringere Neigung oder ein Flachdach bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Hinweise

1. **Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Behörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

2. **Artenschutz**
• Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
• Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
• Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von hölzernzählenden Individuen.
• Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).
• Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für die vorkommende Offenlandart Feldlerche ist eine 1,0 ha Sukzessions-Ackerbrache oder ein extensiv genutztes Grünland im räumlich funktionalen Zusammenhang in der Zeit vom 15.03. bis 31.07. eines jeden Jahres bereitzustellen.

3. **Landwirtschaftliche Immissionen**
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.

Torfabbau
Auf unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Flächen wird zurzeit bzw. wurde Torf abgebaut. Durch den Torfabbau kann es zu gelegentlichen Lärm- und Staubbelastigungen im Plangebiet kommen.

5. **Abfallentsorgung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

6. **Oberflächenentwässerung**
Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Flächen, hierzu zählen insbesondere auch öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, ist nicht zulässig.

7. **Erdgasleitung Nr. 55 Annaveen-Frenswegen**
Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die HD-Erdgasleitung Nr. 55 Annaveen-Frenswegen. Innerhalb des 5,0 m breiten Schutzstreifens sind die Errichtung von Gebäuden sowie leitungsgefährdende Einwirkungen untersagt.
Arbeiten, die die Sicherheit der Leitung gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten der Erdgas Münster GmbH erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitung ist Folge zu leisten; die eigene Verantwortlichkeit der Bediensteten und Beauftragten des Vorhabenträgers wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Erdgas Münster GmbH behält sich vor, bei sämtlichen Arbeiten und vorbereitenden Maßnahmen im Leitungsbereich anwesend zu sein. Zu diesem Zweck ist der zuständige Betriebsführer mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

8. **Erdölleitung**
Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Erdölleitung Rühlertwist-Scheerhorn der Preussag Energie GmbH. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Pflanzenbewuchs frei zu halten.

9. **Hinweis Militär/Kampfmittel**
Luft- und Bodenschießplatzes Engden / NORDHORN RANGE
Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Luft- und Bodenschießplatzes Engden / NORDHORN RANGE. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem dortigen Übungs-betrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

Kampfmittel
Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

10. **Hinweis zur K202**
Von der Kreisstraße 202 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

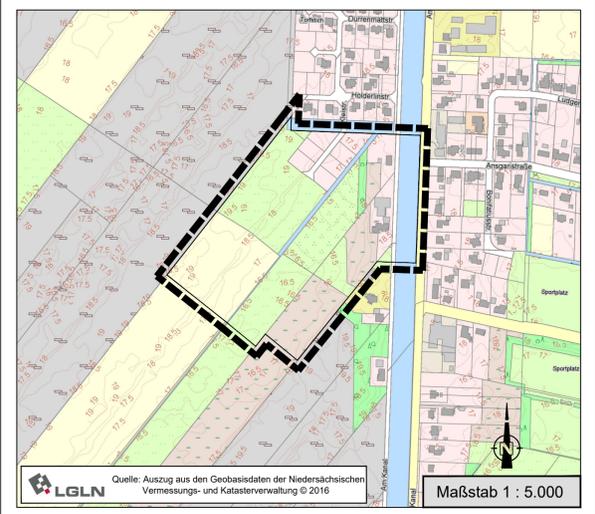
11. **Hinweis zu den DIN-Vorschriften**
Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften liegen bei der Gemeinde Twist zu den üblichen Öffnungszeiten aus.

12. **Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Verfahrensvermerke	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 19.03.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2020 örtlich bekanntgemacht worden.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den 18.12.2020	
Nach örtlicher Bekanntmachung am 18.05.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 30.06.2020 durchgeführt.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den 18.12.2020	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den 18.12.2020	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.10.2020 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht hat vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den 18.12.2020	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den 18.12.2020	
Der Rat der Gemeinde Twist hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Umlaufverfahren gem. § 182 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) am 17.12.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den 18.12.2020	
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2021 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.03.2021 in Kraft getreten.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den _____	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	gez. Petra Lübbers Bürgermeisterin
Twist, den _____	

Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 87 "Erweiterung Siedlung" - Ausfertigung -



Gemeinde Twist - Ausfertigung -

Bebauungsplan Nr. 87 "Erweiterung Siedlung"

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 87 "Erweiterung Siedlung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 18.12.2020

gez. Petra Lübbers
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Planungsbüro peter sturzer GmbH
Gründerstraße 2 • 49832 Freren
Tel. 05942 92702 • Fax 05942 92702-15

Freren, den 23.11.2020

gez. i. A. Jörn Thiemann
Planverfasser

Planzeichenerklärung	
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).	
Art der Baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
Bauweise, Baugrenze	
o	offene Bauweise