Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 91 "Südlich des Schwarzen Weges", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen."

Twist, den 13.05.2019

gez. Schmitz
Bürgermeister

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Emsland
Gemeinde:	Twist
Gemarkung:	Twist
Fluren:	6, 25, 27
Maßstab:	1 : 1000

Antrags-Nr.: 17PL010

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds.GVBl. v. 2003 Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den 15.05.2019

gez. Hempen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Seiterbahn 7 48529 Nordhorn

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück

Osnabrück, den 13.05.2019
gez. i. A. Roßmann
Planverfasserin

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den 13.05.2019

gez. Schmitz
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.07.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2018 bis zum 31.08.2018 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Twist, den 13.05.2019

gez. Schmitz
Bürgermeister

Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Twist, den 13.05.2019

gez. Schmitz
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 13.05.2019

gez. Schmitz
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 13.05.2019

gez. Schmitz
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Twist, den

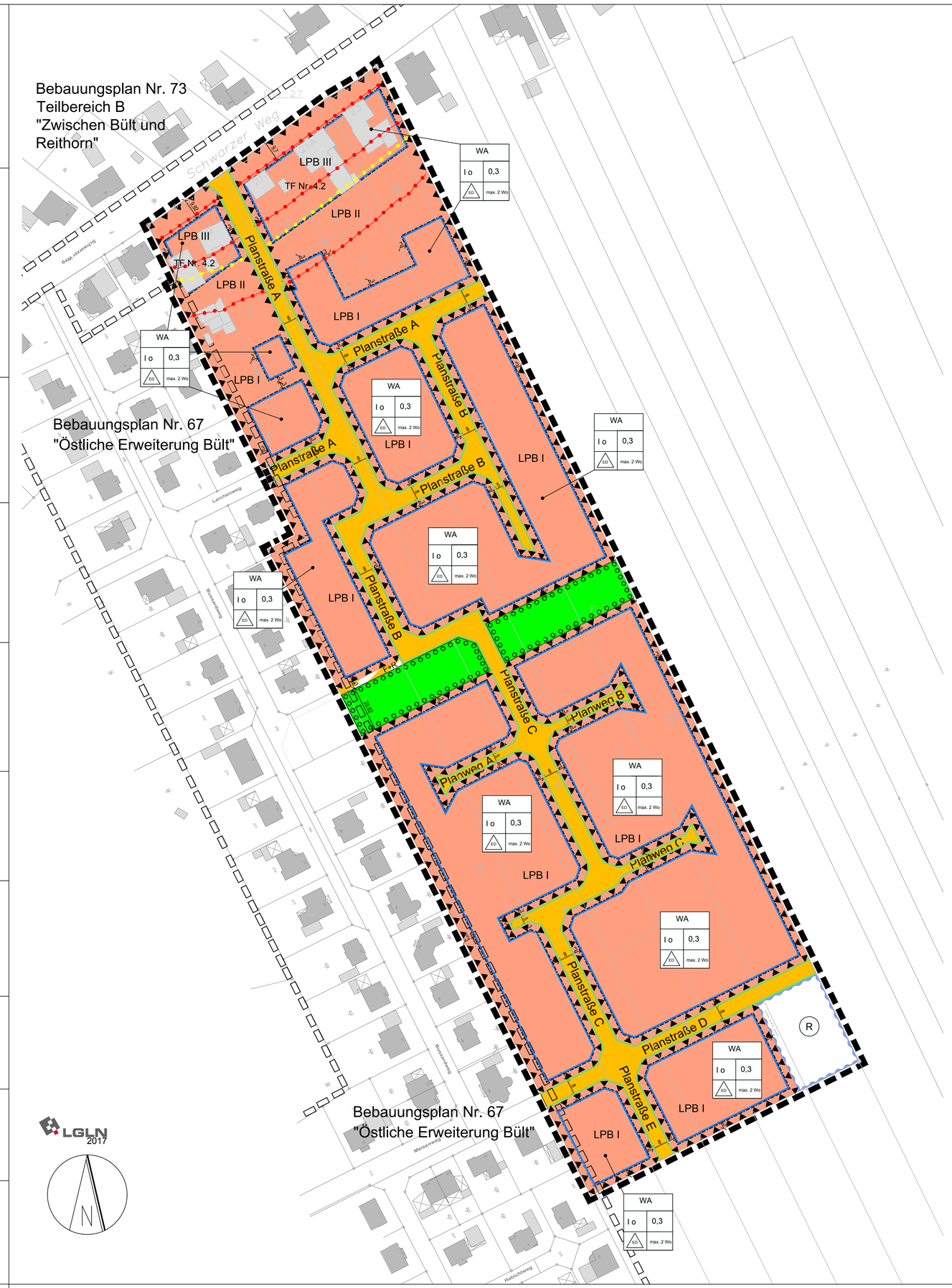
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

.....
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 2 Wo — maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
F+R = Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
R = Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

LPB I, II, III — Lärmpegelbereiche I bis III (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche I bis III (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TF Nr. 4.2 — Textliche Festsetzung Nr. 4.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung des Bereiches gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahmen

Abgrenzung angrenzende Bebauungspläne

- **Baugesetzbuch** - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB
- **Baunutzungsverordnung** - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung 1990** - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung
- **Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46) in der aktuell gültigen Fassung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 8 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 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 maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) wird mit 18,10 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Dieses entspricht im Mittel einer relativen Höhe von etwa 0,40 m oberhalb des zukünftigen Straßenniveaus.

2.2 Die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 10,0 m nicht überschreiten.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine 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. 1,00 m eingehalten wird.

Maßgeblich für die Abgrenzung vorderer und seitlicher Baugrenzen ist die Lage der Zufahrt zum Grundstück.

3.2 Je Baugrundstück dürfen Zufahrten/ Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrswegen auf einer Länge von maximal 5,00 m versiegelt werden.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

4.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches — erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches — erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

4.2 Weiterhin sind in Bereichen des Plangebietes mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

4.3 Für die vom Schwarzen Weg abgewandte Gebäudeseite dürfen der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der verkehrsbedingte Mittelungspegel nachts ohne besonderen Nachweis

• bei offener Bebauung um 5 dB(A),

• bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 a BauGB

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt mindestens 20 hochstämmige, heimische Laubbäume der Pflanzliste in Gruppen zu jeweils mindestens 3 Bäumen anzupflanzen. Die Abstände zwischen den Bäumen sollten 5 m nicht unterschreiten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Art nach zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

6. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 91 "Südlich des Schwarzen Weges" treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 84 NBauO

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung im Plangebiet beträgt zwischen 15° und 50°.

Eine geringere Neigung oder Flachdach ist zulässig bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen gemäß 14 BauNVO.

Hinweise

Denkmalschutz

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische 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.

Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung im Zuge der Erschließung des Baugebietes darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. August erfolgen. Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen oder auch eventuell nötige Gebäudeabrissarbeiten sind außerhalb des genannten Zeitfensters nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

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

Abfallentsorgung
Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

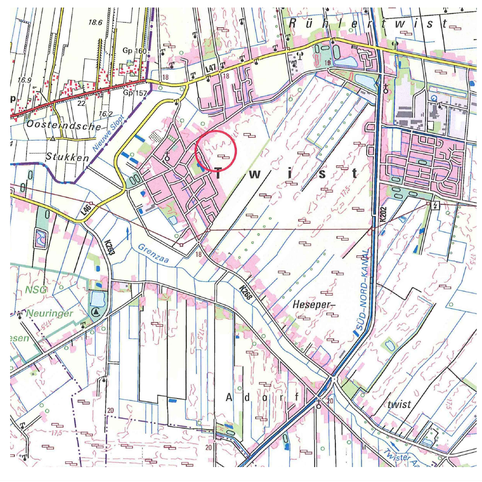
Oberflächenentwässerung
Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Flächen, hierzu zählen insbesondere auch öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, ist nicht zulässig.

Hinweis des LGLN zu Kampfmitteln
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.

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

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.

Übersichtskarte



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Tel. 0541-95733-0
Fax 0541-95733-33
E-Mail:info-osnabrueck@nlg.de
http://www.nlg.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 91
"Südlich des Schwarzen Weges"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Abschrift

Osnabrück, den 09.04.2019
Planverfasser: i. A. Heike Roßmann
Maßstab 1 : 1 000