

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 82 "Südlich der Grüntalstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twist, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L 181009-5
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.2019). 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.

Dipl.-Ing. Norbert Klene
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen

Meppen, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Twist, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 nebst Begründung hat vom 28.07.2020 bis 31.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Twist, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 82 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Umlaufverfahren gemäß § 182 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) am 17.12.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 82 ist damit am in Kraft getreten.

Twist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 82 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 82 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den Bürgermeister

Beglaubungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den GEMEINDE TWIST
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

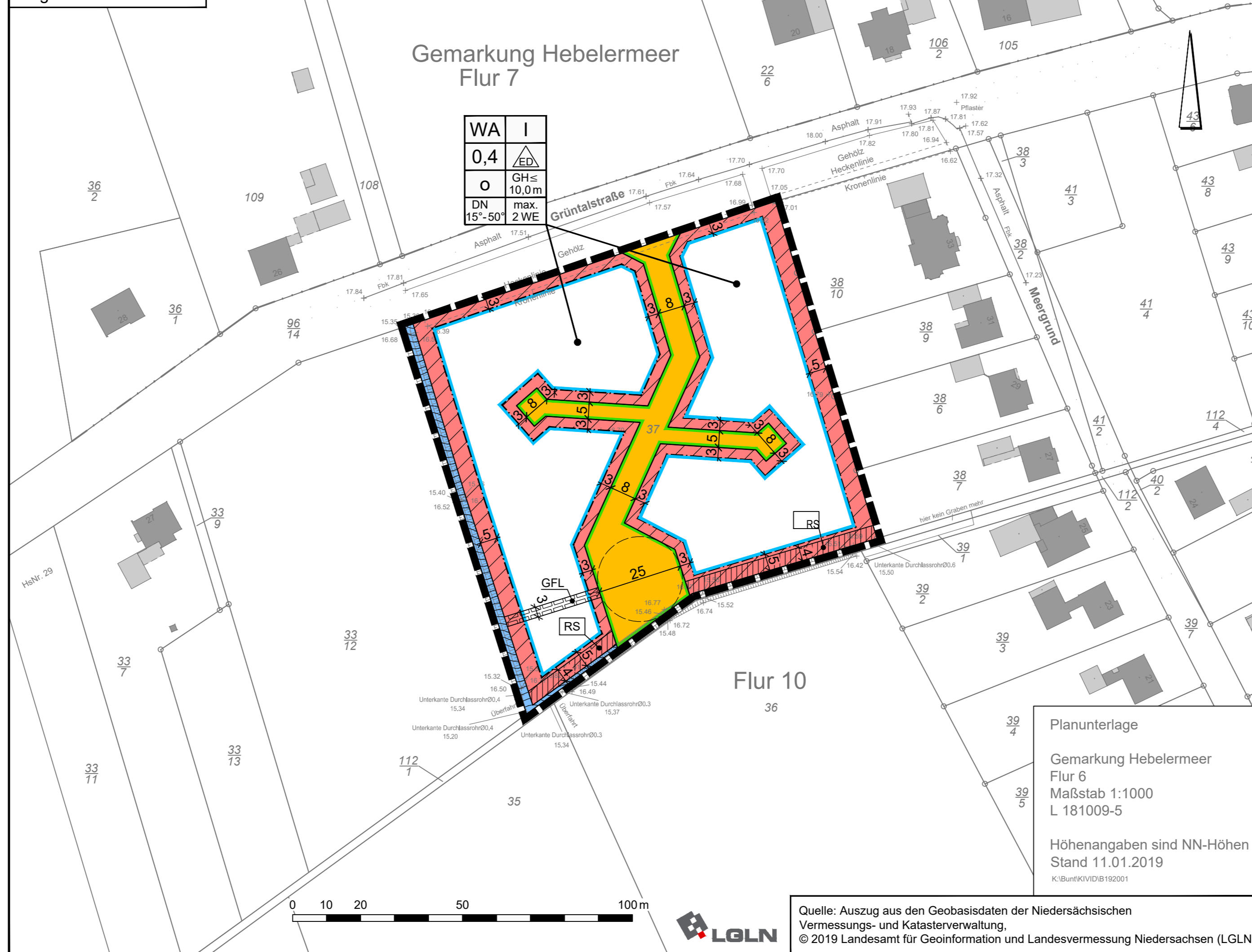
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 10,00 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt ist der fertige Fußboden des Erdgeschosses anzusetzen.

3. Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche für die Anlagen von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hierbei sind Flächen von Kies- und Schotterbeeten mit einzuberechnen.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

b) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, sofern sie innerhalb der nicht überbaubaren seitlichen Grundstücksflächen (bei Eckgrundstücken) errichtet werden, müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu den Straßenverkehrsflächen einhalten. Für die Abgrenzung von vorderen und seitlichen Grundstücksflächen ist die Zufahrt zum Grundstück maßgeblich.

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

5. Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die festgesetzte Wasserfläche ist im Bestand zu erhalten. Die ordnungsgemäße Räumung des Grabens muss gewährleistet bleiben.

6. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

7. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den privaten Grundstücksflächen ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen zu sammeln, zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen (gemäß § 136 Abs. 4 des Nds. Wassergesetzes (NWVG)).

8. Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrs freigabe wirksam wird.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung

Es sind nur geneigte und symmetrische Dächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15°-50° festgesetzt. Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch mit geringerer Neigung oder Flachdach zulässig.

2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die ausgebaute Erschließungsstraße vor dem Bauvorhaben, mittig gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

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 vier 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).

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Altstandorte o.a.) oder Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen (Altablagerungen) zutage treten, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser u. Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser ist zu versickern oder zu verrieseln. Die befestigten Außenflächen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Flächen, insbesondere Verkehrsfläche, ist nicht zulässig.

Kampfmittel

Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Landwirtschaft

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Immissionen durch Torfabbau

Südlich an das Plangebiet grenzt ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (VRR) für Torf direkt an. Bei einem zukünftigen Abbau des Torfes kann es zu Lärm- und Staubemissionen kommen, die auch Auswirkungen auf das Plangebiet haben können.

Bombenabwurfplatz NORDHORN RANGE

Das Plangebiet befindet sich im An-/Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz NORDHORN RANGE. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem dortigen Übungsplatz nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die im Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Besonderer Artenschutz:

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauaufherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- oder Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzu zu ziehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (WE = Wohneinheiten)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
DN 15° - 50° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

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

Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

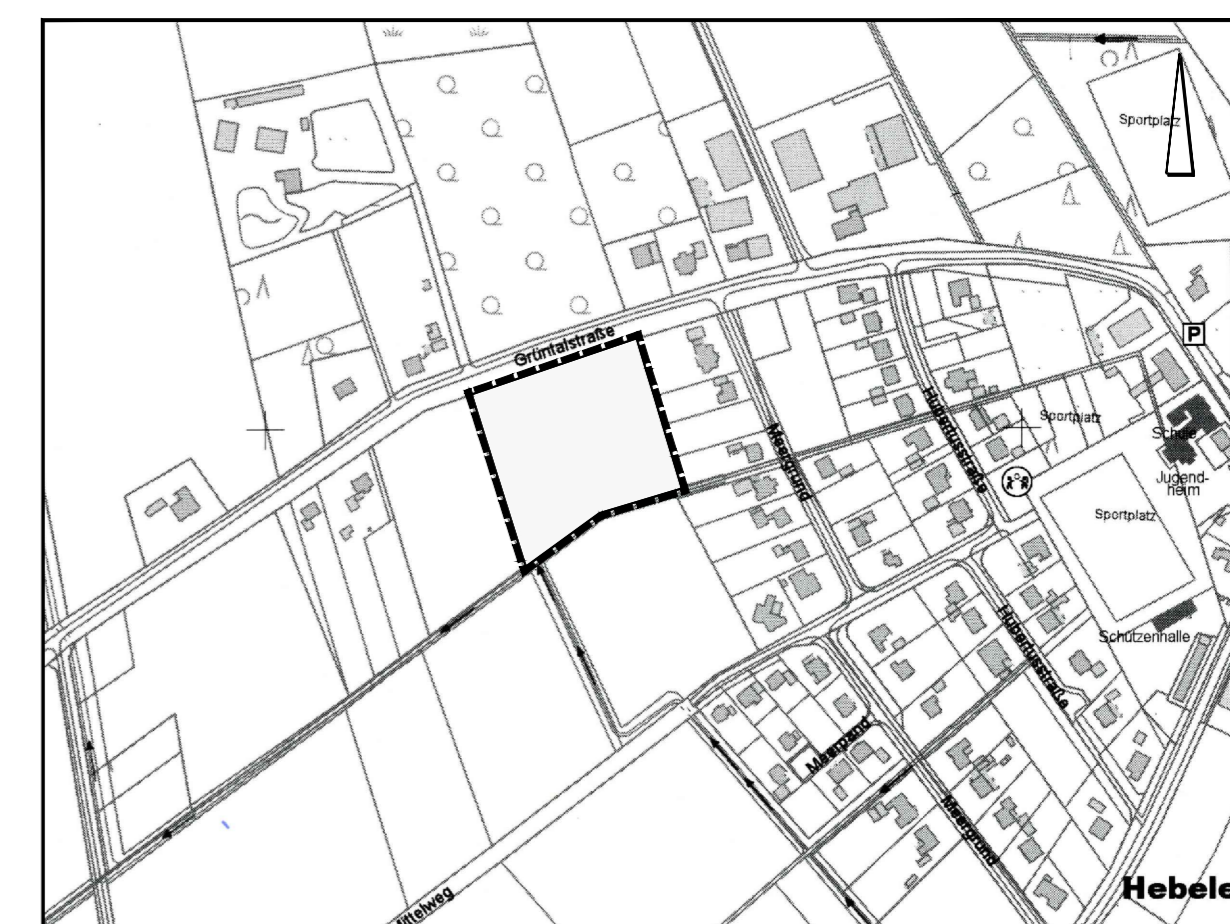
Gewässerrandstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Twist Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 82 "Südlich der Grüntalstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2020

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 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

