

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 81 „Erweiterung Adorf“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Twist, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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

..... den
(Ort) (Datum)

.....
(Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 81 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 81 ist damit am in Kraft getreten.

Twist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 81 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 81 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Twist, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

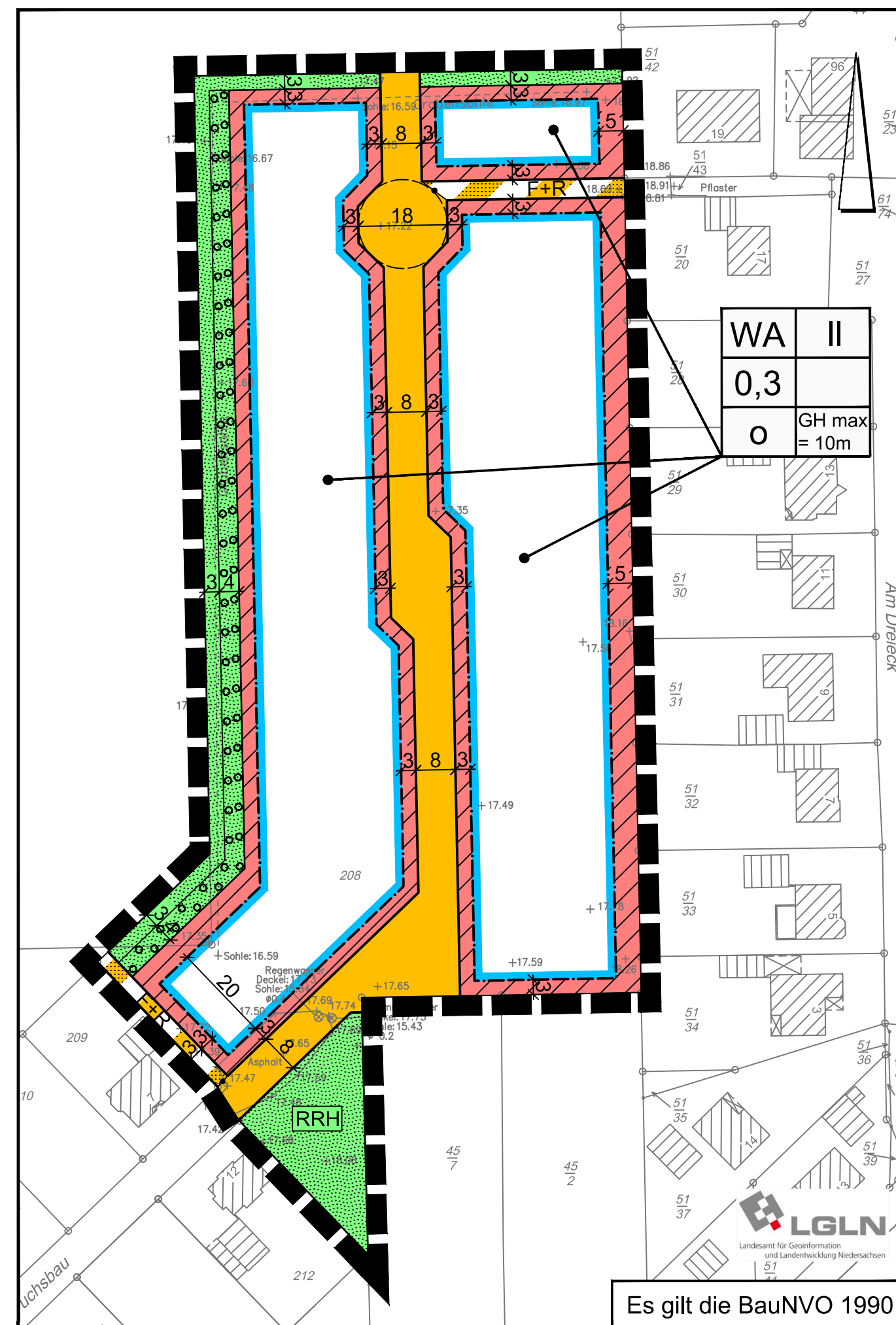
Twist, den GEMEINDE TWIST
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 81

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 [3] Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 [3] Nr. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe 10,00 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist der fertige Fußboden des Erdgeschosses.

3. Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 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 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.

4. Anpflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Moorbirke	Betula pubescens
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Wildapfel	Malus sylvestris
Obstbäume in Sorten	

5. Aufhebung von Vorschriften

Mit diesen textlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49, soweit sie von diesem Geltungsbereich berührt werden, aufgehoben.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max = 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

RRH Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Landkreis Emsland Gemeinde Twist Gemarkung Adorf Flur 3 Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
L 111019-7

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand 08.09.2011

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 Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVerMg vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl 1/2003)

Meppen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15°-50° festgesetzt. Nebengebäude sind auch mit abweichender Dachneigung 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.

3. Ausnahmen

Von der Festsetzung zur Dachneigung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise abgewichen werden, sofern es sich um untergeordnete Bauteile handelt.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland 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.

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.

Landwirtschaft

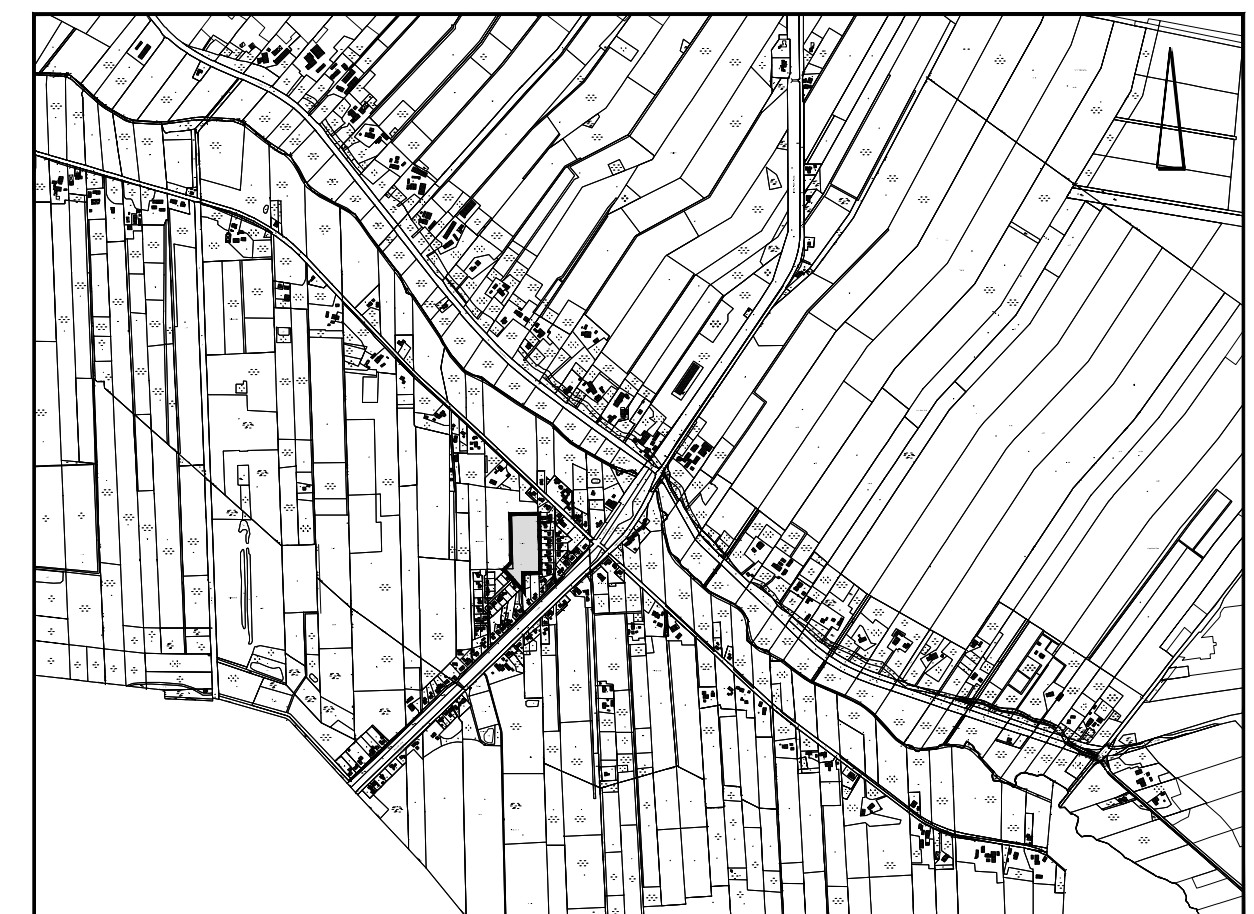
Die zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

gezeichnet:	K. Kuper	K. Heise	U. E.	M. Witting	K. Heise
geprüft:	R. Abel	R. Abel	J. Schilling	R. Abel	R. Abel
Datum:	16.02.2011	22.07.2011	11.10.2011	26.10.2011	01.12.2011

GEMEINDE TWIST Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 81 "Erweiterung Adorf"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Dezember 2011

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP	NWP - Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
	Eschenweg 1 Postfach 3867 Telefon 0441/97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	26121 Oldenburg 26028 Oldenburg Telefax 0441/97174-73 E-Mail: info@nwp-ol.de