



Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 88
"Zwischen Alter Postweg und Weststraße"
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

-Entwurf-

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKMVG) hat der Rat der Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 88 "Zwischen Alter Postweg und Weststraße" (Neuaufstellung), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den
 Bürgermeister Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - 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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0,3	Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
— Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Mülleimersammelplatz

Grünflächen

Grünflächen
o öffentlich

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- EG** Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
- RRB** Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE 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 Begrenzung der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den vorhandenen 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 mindestens 1,0 m eingehalten wird. Maßgeblich für die Abgrenzung vorderer und seitlicher Baugrenzen ist die Lage der Zufahrt zum Grundstück.

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

§ 5 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.

§ 6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen
 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotbestände gemäß § 44 Abs. 11 V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
 • Vermeidungsmaßnahme V1: 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 Gehölz- und Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
 • Vermeidungsmaßnahme V2: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

§ 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 Gebäudeanteilen zulässig.

§ 2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von der ausgebauten Erschließungsstraße, mittig vor dem Bauvorhaben 0,4 m nicht überschreiten.

HINWEISE

- Bodenfunde**
 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 Fundstellern 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) 44-0.
- Landwirtschaft**
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den
 Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Twist, den
 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Den von diesem Bebauungsplan berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Twist, den
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den
 Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Twist, den
 Gemeindedirektor

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.

Twist, den
 Gemeindedirektor

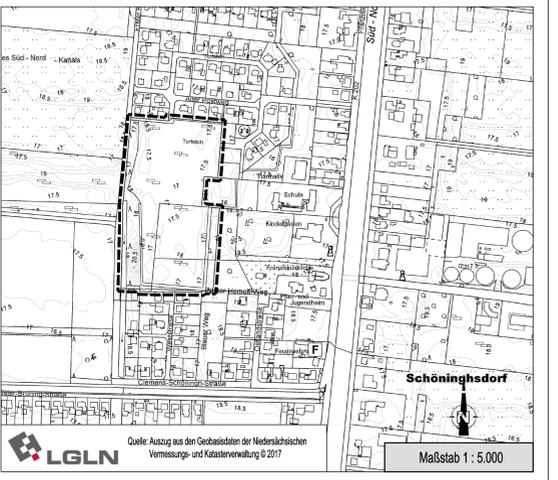
Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:



Freren, den
 Planverfasser

Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 88
"Zwischen Alter Postweg und Weststraße"
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

-Entwurf-



Datei: P:\Bau\Plan\BauPlan_Nr_88_ZwischenAlterPostwegundWeststraßenverfahren_1302017_0607_BPlan_Nr_88_TwistEntwurf_Schreiber.dwg