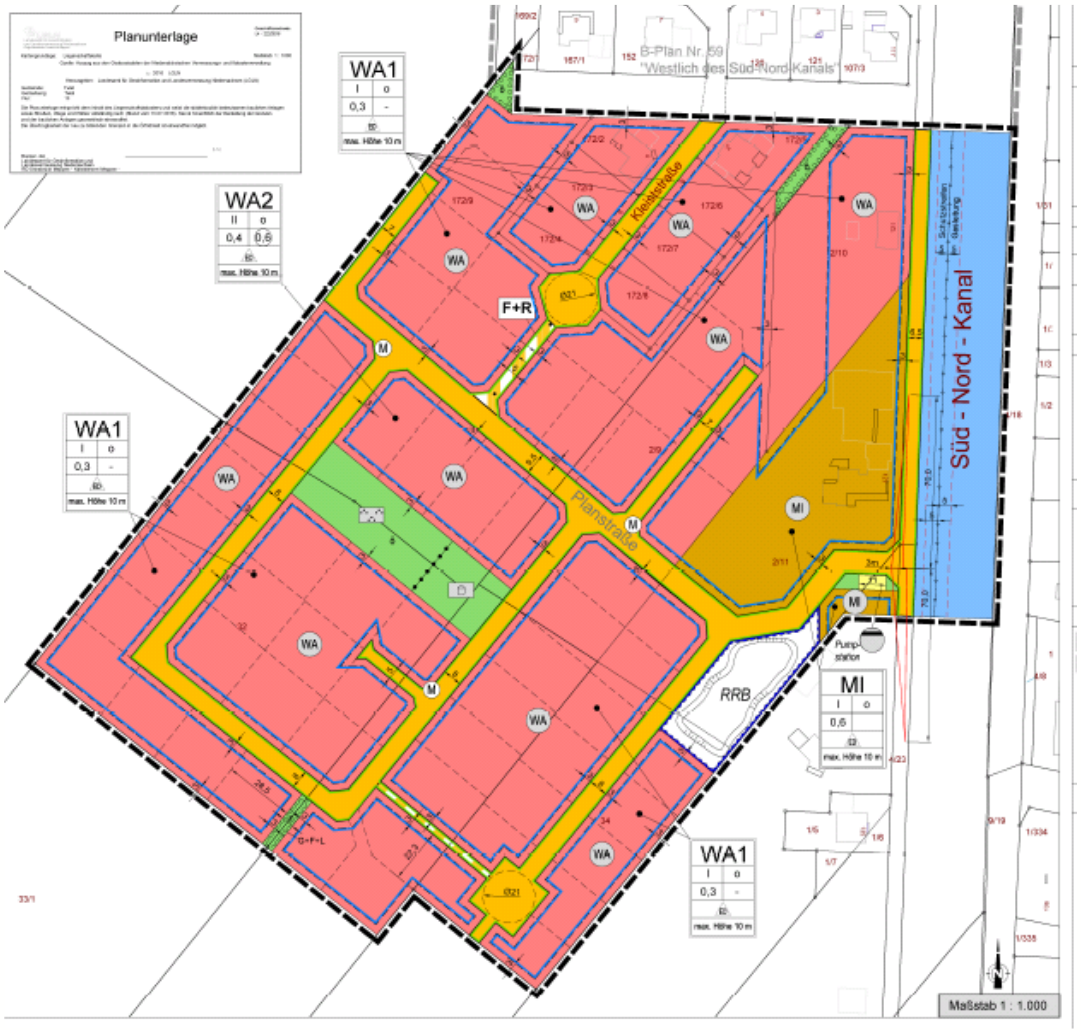
Baugebiet „Erweiterung Siedlung“

Infotermin
am 06.03.2023

Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“



Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“

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:

- 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:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten 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	
Feldahorn	*Acer campestre*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“

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	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Hunds- Rose	*Rosa canina*
Kupferfelsenbirne	*Amelanchier lamarckii*
Ohrweide	*Salix aurita*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*

Pflanzmaterial: 2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.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 Kiesbeeten und / oder Folienabdeckungen sind bei der Ermittlung der zulässig 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 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 Gebäudeteilen zulässig.

Hinweise

1. 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.

Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung Siedlung“

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 Fäll- 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 gehölznutzenden 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 ortsüblich 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 Staubbelästigungen 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/Kampfmitteln

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 ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen 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.

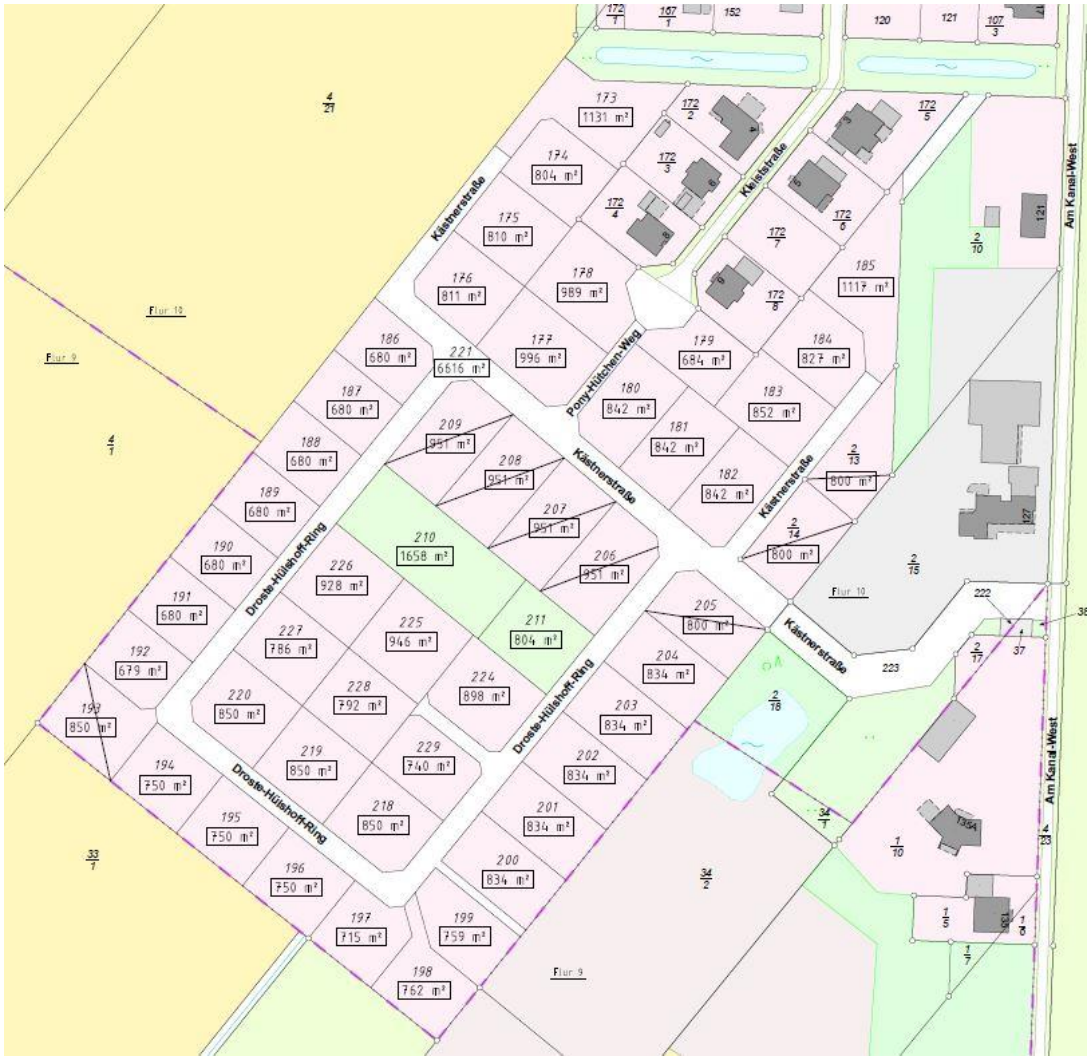
12. Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz

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.

Kaufpreis / Weitere Kosten

- Projektgesamtkosten 3.27 Mio. €
- Der Kaufpreis beträgt **89,73 € / qm**
- Alle Baugrundstücke werden **vollerschlossen** verkauft
- Nicht im Kaufpreis enthalten:
  - Baukostenzuschuss Grundstücksentwässerungsanlagen
  - Anschlusskosten Trinkwasser, Gas, Strom, Telekommunikation
- Sonstige Kosten:
  - Grunderwerbsteuer: 5,00 %
  - Notar / Grundbuchamt: ca. 2,00 %

Aufteilungsentwurf



Verpflichtungen und Vorgaben

- Bebauungsfrist: **2** Jahre (Rohbau komplett); **4** Jahre (Bezugsfertig)
  - Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung ist die Gemeinde Twist berechtigt das Baugrundstück zurückzunehmen oder Zuschläge zum Kaufpreis zu verlangen.

- Eigennutzungsverpflichtung: **10** Jahre
  - Bei Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung: Erhöhung des Kaufpreises um 50 % pro qm.
  - Vermietung in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

Weiteres Vorgehen nach dem Infotermin

- Antragsformular ist dem Handout beigefügt
  - Angabe Erstwunsch zwingend, Zweit- und Drittwunsch optional
  - Bei Mehrfachzeichnung Losverfahren
- Antragsfrist endet am **05.05.2023**; Abgabeort Rathaus
- **Verpflichtung** der Antragsteller: nach Zusage durch Gemeinde Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb von 6 Monaten.
- Vergabe durch die Gemeinde Twist
- Vertragsabwicklung durch die NLG

Weiteres Vorgehen nach dem Infotermin

- Kaufvertragsbeurkundung beim Notar der eigenen Wahl
- Kaufpreiszahlung: 4 Wochen nach Beurkundung
- Hochbaureife: **01.07.2023**

Ansprechpartner

Gemeinde Twist

Herr Schwieters
Tel.: 05936 / 9330-60
schwieters@twist-emsland.de

Frau Wessling
Tel.: 05936 / 9330-61
wessling@twist-emsland.de

NLG, Geschäftsstelle Meppen

Frau Schütte-Bruns
Tel.: 05931 / 9358-24
michaela.schuette-bruns@nlg.de

Herr Schultz (Tiefbau)
Tel.: 05931 / 9358-28
folkert.schultz@nlg.de

Bitte informieren Sie sich über die verschiedenen Fördermöglichkeiten.
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gemeinde Twist

Flensbergstraße 7
49767 Twist
Telefon 05936/9330-0
info@twist-emsland.de
www.twist-emsland.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Meppen

Am Nachtigallenwäldchen 2
49716 Meppen
Telefon 05931/9358-0
info-meppen@nlg.de
www.nlg.de

Gemarkung Twist
Flur 10
Maßstab 1:1000
Auftrag 22201

ÖbVI Dipl.-Ing. Christian H e m p e n
ÖbVI Dipl.-Ing. Anja H e m p e n
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
NINO-Allee 6 Tel 05921/8834- 0
48529 Nordhorn Fax 05921/8834-24

193 = Flurstücksnummer
850 m² = Flurstücksgröße
——— = nicht verfügbar

Flur 10
Flur 9
Dürrenmattstraße
Hölderlinstraße
Kleiststraße
Kästnerstraße
Pony-Hütchen-Weg
Droste-Hülshoff-Ring
Am Kanal-West
Süd-Nord-Kanal

Anlage

Antrag auf Erwerb eines Baugrundstückes:

(Bei gemeinschaftlichem Erwerb:
Bitte Daten beider ErwerberInnen eintragen und jeweils unterzeichnen)

Ich bewerbe mich verbindlich um die Vergabe eines Baugrundstückes im Baugebiet „Erweiterung Siedlung“ in der Gemeinde Twist. Im Folgenden habe ich meine Wunschgrundstücke (maximal drei) angegeben (Hinweis: Bitte Flurstücks Nummer oder Straßenname mit Hausnummer angeben).

1.) _____ 2.) _____ 3.) _____

Hauptantragsteller:

Name/Vorname: _____ Alter*: _____

Anschrift: _____ PLZ, Ort: _____

Telefonnummer*: _____ Beruf/Arbeitgeber*: _____

Antragsteller 2 (optional):

Name/Vorname: _____ Alter*: _____

Telefonnummer*: _____ Beruf/Arbeitgeber*: _____

***Freiwillige Angaben**

Ich plane die Errichtung eines ☐ Einfamilienhauses
☐ Mehrfamilienhauses mit 2 Wohnungen

Nutzung: ☐ Eigennutzung ☐ Vermietung ☐ Verkauf

☐ Die Finanzierung des Bauvorhabens ist gesichert bzw. wird spätestens zur notariellen Beglaubigung sichergestellt.

Erklärung zum Datenschutz:

Die angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zum Zwecke der Anbahnung/Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen erhoben und ggf. zum selben Zweck an Dritte weitergegeben (Art. 6, Abs. 1, S. 1, lit. b DSGVO).

☐ Die Informationen über die Vergabebestimmungen habe ich zur Kenntnis genommen und erkenne diese an.
☐ Ich verpflichte mich, binnen sechs Monaten nach Zusage über die Vergabe eines meiner oben angegebenen Wunschgrundstücke einen notariellen Kaufvertrag mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH abzuschließen. Dieses gilt vorbehaltlich einer gesicherten Finanzierung.
☐ Die Hinweise zum Datenschutz konnte ich zur Kenntnis nehmen.

_____ _____ _____
Datum Unterschrift Unterschrift

Ausgearbeitet durch:
Gemeinde Twist - Fachbereich Bau und Planung
Flensbergstraße 7 - 49767 Twist
(Stand: 17.02.2023) -Baugebiet „Erweiterung Siedlung“-