

Baugebiet „Südlich des Schwarzen Weges“

Infotermin am 25.06.2019



Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“



Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“

Gemeinde Twist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand April 2019

zum Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“

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:

Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“

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.



Bebauungsplan Nr. 91 “Südlich des Schwarzen Weges“

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

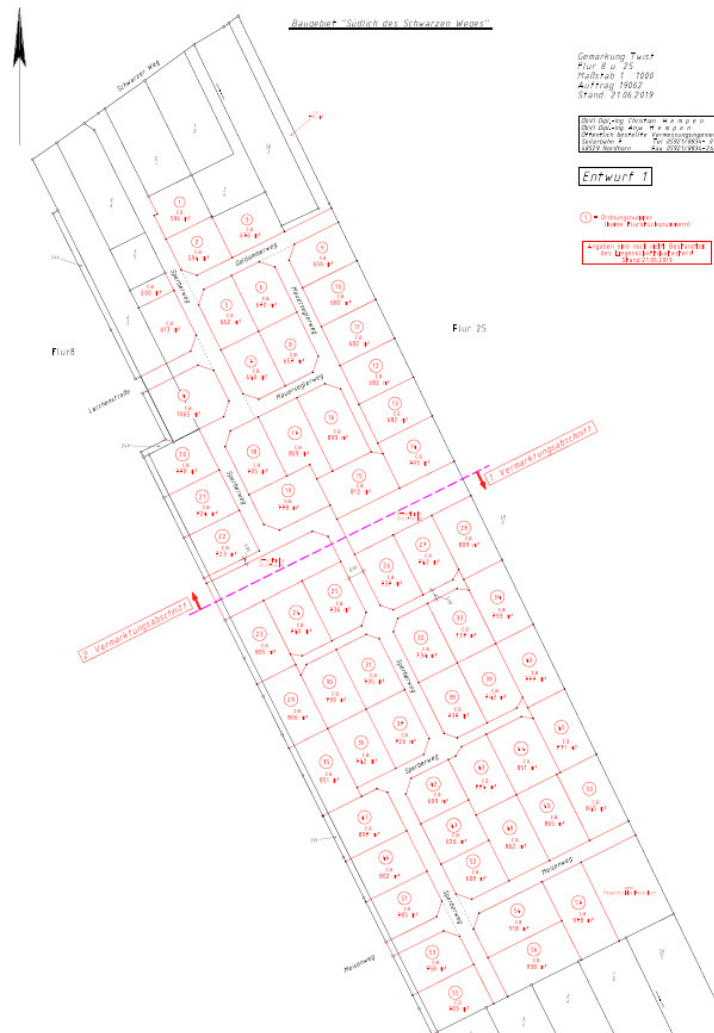
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.



Kaufpreis / Weitere Kosten

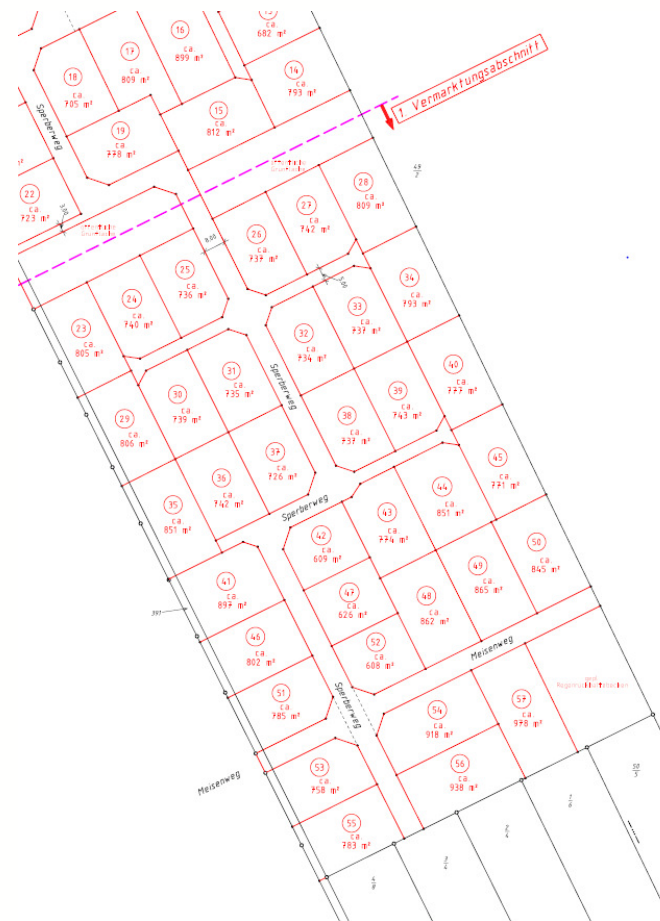
- Der Kaufpreis beträgt voraussichtlich **70 € / qm** (+/- 5,- €/qm)
- Mitteilung des endgültigen Kaufpreises bei Kaufzusage
- Alle Baugrundstücke werden **vollerschlossen** verkauft
- Nicht im Kaufpreis enthalten:
 - Baukostenzuschuss Grundstücksentwässerungsanlagen
 - Anschlusskosten Trinkwasser, Gas, Strom, Telekommunikation
- Sonstige Kosten:
 - Grunderwerbsteuer: 5,00 %
 - Notar / Grundbuchamt: ca. 2,00 %

Aufteilungsentwurf mit Vermarktungsabschnitten



Vermarktung der
Baugrundstücke in
zwei Abschnitten

Vermarktungsabschnitt 1



Erster
Vermarktungsabschnitt
umfasst 35
Baugrundstücke



Verpflichtungen und Vorgaben

- **Bebauungsfrist: 2 Jahre (Rohbau komplett); 4 Jahre (Bezugsfertig)**
 - Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung ist die NLG 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.

- **Zugriff ausschließlich auf den 1. Vermarktungsabschnitt**



Weiteres Vorgehen nach dem Infotermin

- Antragsformular ist dem Handout beigelegt
 - Angabe Erstwunsch zwingend, Zweit- und Drittwunsch optional
 - Bei Mehrfachzeichnung Losverfahren
- Antragsfrist endet am **30. September 2019**; 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 Hochbaureife (schriftliche Mitteilung durch die NLG)
- Hochbaureife: **Frühjahr 2020**
- Bebauung des Grundstückes erst nach Erreichen der Hochbaureife



Ansprechpartner

Gemeinde Twist

Herr Schwieters

Tel.: 05936 / 9330-60

schwieters@twist-emsland.de

Frau Schlagenhauf

Tel.: 05936 / 9330-61

schlagenhauf@twist-emsland.de

NLG, GSt. Meppen

Frau Schütte-Bruns

Tel.: 05931 / 9358-24

michaela.schuette-bruns@nlg.de

Herr Schultz (Tiefbau)

Tel.: 05931 / 9358-28

folkert.schultz@nlg.de

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