

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 98 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 94 „Reiterdorf Niers“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den ..... Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)  
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
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 .....). 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.  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Meppen -  
Meppen, den ..... Katasteramt Meppen

**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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den ..... Bürgermeisterin

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twist, den ..... Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 94 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den ..... Bürgermeisterin

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan Nr. 94 der Gemeinde Twist wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Twist im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Twist, den ..... Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Twist, den ..... Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 94 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den ..... Bürgermeisterin

**Beglaubigungsvermerk**  
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den ..... GEMEINDE TWIST  
Die Bürgermeisterin

# Örtliche Bauvorschriften

**1. Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Sondergebiet SO 3 „Ferienhausgebiet“ des Bebauungsplanes Nr. 94 „Sondergebiet Reiterdorf Niers“.

**2. Dachneigung**  
Dächer müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen.

gezeichnet:	K. Klostermann	K. Klostermann
Projektleiter:	L. Krönert	L. Krönert
Projektbearbeiter:	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani
Datum:	13.04.2026	15.04.2026

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)  
**Bauunterschiedsverordnung (BauUVo)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Planunterlage: Bezeichnung: Stand:  
Vorläufige Plangrundlage 261481\_komplex.dxf (OpenGeoData.NI) 22.01.2026

Es gilt die BauNVO 2017

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

April 2026 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg Telefon 0441 97174-73  
Gesellschaft für räumliche Postfach 5335 E-Mail info@nwp.de  
Planung und Forschung 26043 Oldenburg Internet www.nwp.de

© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - SO1 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Reiterhof
  - SO2 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Spielscheune
  - SO3 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
  - SO4 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Sport, Gesundheit und Freizeit
  - SO5 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise

- 6. Verkehrsflächen**
  - Private Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- 9. Grünflächen**
  - Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Raumbstreifen

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung: Stellplätze

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – hier: Lärmschutzwand und Lärmschutzwand

- Überplanter Bereich des Bebauungsplans Nr. 85

- Müllsammelstelle

- Bauverbotszone/Baubeschränkungszone gemäß § 24 NStRG

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)**  
Das Sondergebiet „SO Reiterdorf Niers“ dient zu Zwecken der Erholung, der Gesundheit und dem Freizeitwohnen.

(1) Im Bereich des Sondergebietes SO 1 sind Eventhallen sowie Wohnungen für den Betriebsinhaber oder Betreiber, für Aufsichts- und Betriebspersonal, Schank- und Speisewirtschaften, Büroräume, Kioske, Stellplätze sowie maximal zwei Ferienwohnungen zulässig. Zudem sind Einrichtungen, die für die Ausübung des Reitsports notwendig sind, wie Reithallen, Reitplätze, Pferdeplätze und Lagerräumlichkeiten zulässig.

(2) Im Bereich des Sondergebietes SO 2 ist die Errichtung einer „Spielscheune“ von Fitnessnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Außerdem ist die Anlage von Kinderspielflächen (Freianlagen) und Stellplätzen zulässig.

(3) Das Sondergebiet SO 3 dient zur Errichtung von Ferienhäusern.

(4) Im Bereich des Sondergebietes SO 4 mit der Zweckbestimmung „Sport, Gesundheit und Freizeit“ sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zulässig sind außerdem sonstige Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, wie Sport- und Fitnessstudios und Sauna- und Wellnessbetriebe.

(5) Im Bereich des Sondergebietes SO 5 mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung und -speicherung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Erschließungswege) in wasserdurchlässigen Materialien, Wechsellichtern- und Trafostationen, Kabeltrassen) zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Einzäunung und zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage in Form von maximal zwei Hinweistafeln sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

Weiterhin sind zulässig:

- Weidehaltung zur Grünpflege,
- Mahd und Verwertung des Mahdgutes,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bezieht sich auf die durch die Module überdeckte Fläche sowie Neben- und Erschließungsanlagen.  
Es wird ein Mindestabstand von 3,50 m zwischen den Modulreihen festgesetzt.

**2. Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Abweichend hiervon wird für die Sondergebiete SO 1, SO 4 und SO 5 festgesetzt, dass bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig sind.

**3. Vorkehrungen zum Lärmschutz**  
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die zum Schutz gegen Lärm vorhandenen Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand/Lärmschutzwand) mit den angegebenen Höhen zu erhalten.

**4. Grünordnungsmaßnahmen**  
(1) Auf der privaten Grünfläche G2 ist eine Nutzung als Reitplatz zulässig.  
(2) Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB P1 sind die vorhandenen Gehölze des Lärmschutzwalls zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Deutscher Name (Wissenschaftlicher Name)	abweichender Pflanzenabstand
Ziergulle (Cyanometris, Kulturformen)	
Niedrige Zwergmispe (Cotoneaster adpressus)	3 Pf. pro Raster
Teppichmispe/Kriechmispe (Cotoneaster dammeri, Radicans)	4 Pf. pro Raster
Kissenginster (Cytisus decumbens)	2 Pf. pro Raster
Besenginster (Cytisus scoparius, Gartenformen)	1/2 Pf. pro Raster
Zwerge-Eifenreiter (Cytisus reversionis)	
Goldland-Ginster (Genista julia)	
Heckenreute (Lonicera nitida, Major)	3 Pf. pro Raster
Fingerrauten (Potentilla 'Abbotswood', 'Goldfinger')	
Kleinstrauchrose (Rosa 'Max Graf')	2 Pf. pro Raster
Bübbelrose (Rosa pimpinellifolia)	
Kleinstrauchrose (Rosa 'Rote Max Graf')	2 Pf. pro Raster
Kleinstrauchrose (Rosa 'Rote Woge')	2 Pf. pro Raster
Kleinstrauchrose (Rosa 'The Fairy')	3 Pf. pro Raster
Zimt-Himbeere (Rubus odoratus)	
Kugelweide (Salix purpurea 'Nana')	1/2 Pf. pro Raster
Niedrige Purpurweide (Symphoricarpos x chenaultii, 'Hancock')	1/2 Pf. pro Raster
Kleine Immergrün (Vinca minor)	8 Pf. pro Raster

(3) Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Folgende Arten kommen dafür infrage:

Seilbalkenmispel (Saxifraga hypnifolia)	Lichtansprüche
Schilfröhlein (Saxifraga hypnifolia) <td>Sonne</td>	Sonne
Fußblätteriger Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) <td>Sonne</td>	Sonne
Dreiblättriger Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Veitchii') <td>Sonne</td>	Sonne
Rankhilfe erforderlich	Lichtansprüche
Berg-Weidenrose (Clematis montana 'Rubens')	Sonne/Halbschatten
Alpen-Weidenrose (Clematis alpina)	Sonne/Halbschatten
Gelbblatt (Lonicera brownii, 'Drogmore Scarlet')	Sonne/Halbschatten
Gelbblatt (Lonicera x heckrodtii)	Sonne/Halbschatten
Immergrüne Gelbblatt (Lonicera henryi)	Sonne/Halbschatten
Blauregen (Wisteria sinensis)	Sonne/Halbschatten

(4) Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB P2 ist eine dichte, 3-reihige Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Baum- und Straucharten sind:

Bäume	Sträucher
Feldahorn (Acer campestre)	Cornus-Kirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wild-Apfel (Malus sylvestris)	Hasel (Corylus avellana)
Stieleiche (Quercus robur)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Pflaumerle (Eucryonimus europaeus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Schlehe (Prunus spinosa)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Kreuzdorn (Rhamnus carthatica)
	Hundrose (rosa canina)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

(5) Die Fläche P3 darf durch maximal eine Zufahrt je Ferienhaus mit einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden. Bestehende Bäume sind zu erhalten.

**5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Der Unterwuchs der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln. Für die Einsatz des Grünlandes ist zertifiziertes Regio Saatgut zu verwenden. Die Einsatz soll vor der nächsten Vegetationsperiode nach der Errichtung der Module erfolgen. Die Grünflächen sind durch eine extensive Beweidung (maximal 0,3 GV pro Hektar) und/oder eine max. zweischichtige Mahd/Jahr zu unterhalten. Anfallendes Mahdgut ist abzufahren. Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Erdmieten und Materiallager sind nicht zulässig.

**6. Gräben und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer und Gräben sind in offener, naturnaher Form zu erhalten; die Böschungen dürfen nicht bebaut, bepflanzt oder verändert werden.

# Hinweise

**1. Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 94 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne und der 1. Änderung für die überplanten Flächen unwirksam.

**2. Denkmalschutz**  
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Verstärkungen – die Aufschub über die Entdeckung betriebs- 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. Tel.-Nr. der Untere Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Abblau von vier Werktagen nach der Anzeige unterbreitet zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**3. 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 Leitungsfirmen die erforderlichen Abstimmungsprozesse zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, S3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

**4. Kampfmittel**  
Sollten bei den Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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.

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

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldröhrung, Entfernungen 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- und 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 Abruch 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, wintergehende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzu zu ziehen.

**7. Geruchsimmisionen**  
Mögliche und für den ländlich geprägten Bereich typische landwirtschaftliche Immissionen sind innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.  
Die teilweise auftretenden Geruchsbelastungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Überbelastung hinzunehmen.

**8. Bauverbotszone/Baubeschränkungszone**  
Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (des gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Im Übrigen ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

**9. Rechtliche Grundlagen**  
Die seitliche Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Twist, Fienbergstraße 7, D-49757 Twist im Fachbereich Bau und Planung eingesehen werden.

# Gemeinde Twist

# Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 94

# "SO Reiterdorf Niers"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 BauO

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000

Übersichtspl. M. 1 : 10.000