

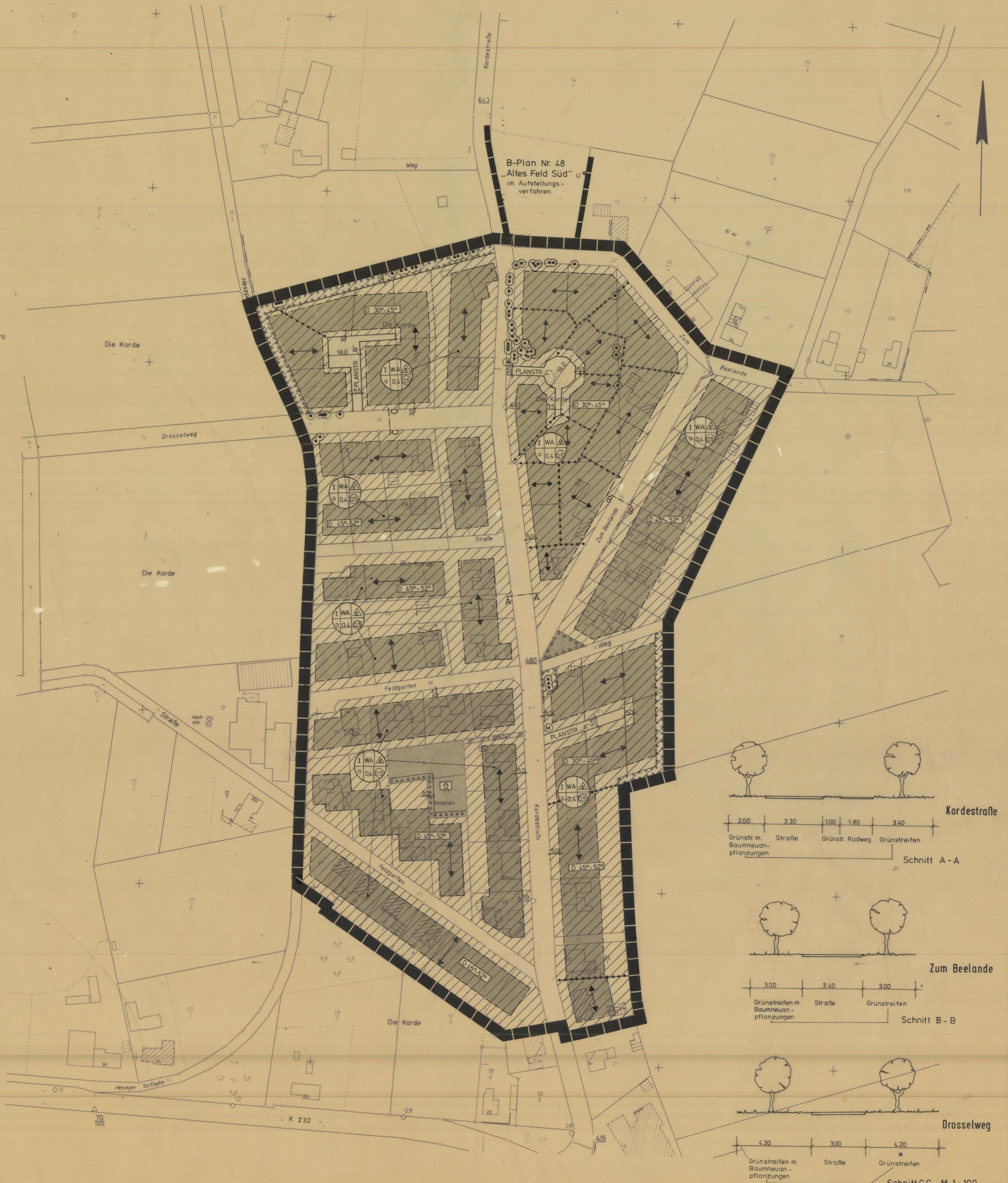
# Satzung der Gemeinde Geeste - Landkreis Emsland - Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 3 „Korde - West - Neuaufstellung“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Masstab 1 : 1000

Landkreis Emsland  
 Gemeinde Geeste  
 Gemarkung Groß Hesepe  
 Flur 5, 7 u. 49  
 Maßstab 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind dem Stadtbaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach § 15 (Stand vom 26.03.91) der Bauordnung für die Bundesrepublik Deutschland (BauO) zu entnehmen. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswürdig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. (BauO, Buch Nr. 91/193)

LINGEN (EMS), den 10.07.1995

Ingo Hiltah  
 öffentl. best. Verm. Ing.



- ### Planzeichenerklärung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
    - WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche
  - 2. Maß der baulichen Nutzung**
    - GFZ: Geschosflächenzahl
    - GRZ: Grundflächenzahl
    - 1: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - offene Bauweise
    - nur Einzeihäuser zulässig
    - Baugrenze: Stellung der baulichen Anlage, Firstrichtung - längere Mittelachse des Hauptbaukörpers - nur in einer Richtung zulässig
  - 4. Verkehrsfläche**
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
  - 5. Grünflächen, öffentlich**
    - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
    - Spielplatz
  - 6. Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - Erhaltung: Bäume
  - 7. Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans angrenzender Bebauungsplan
    - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen und Dachneigungen
    - Dachneigung der Hauptkörper 30°-45° u. 45°-52°
    - geplante Grundstücksgrenzen
    - Müllbehältersammelstelle



### Textliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Ausnahmen nach § 31 (1) Bau O B**  
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde folgende Ausnahmen zulassen:  
 a) Von der festgesetzten Geschosflächenzahl bis zu +1 Geschos, wenn es sich dabei um das ausgebauter Dachgeschoss handelt, das im Sinne von § 2 (4) Bau O als Vollgeschos gilt.  
 b) Das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch nicht mehr als 10% der Grundfläche.  
 c) Ausnahmen von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) um 50°.
- 2. Sockelhöhe**  
 Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen EG-Fußbodens) darf gemessen von Oberkante Mittel fertiger Straße bis Oberkante fertiger EG-Fußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
- 3. Geschosflächen**  
 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzugänge und einschließlich ihrer Umkleieräume ganz mitanzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau O B i. V. m. § 20 Abs. 3 Bau NVO).
- 4. Anpflanzung**  
 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsrechtliche heimische Gehölze zulässig. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist mindestens 1 Laubbäum je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche zu pflanzen. Auf Berücksichtigung der Zulässigkeit und der Lichtverhältnisse der Wohnhäuser.
- 5. Nebenanlagen**  
 Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (vordere Baulinie) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO sowie Garagen bzw. Carport gemäß § 12 Bau NVO unzulässig.

#### Gestalterische Festsetzungen

- 1. Dachausbildung**  
 Die Dachausbildung muß als Satteldach oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgebäudefläche sind zulässig. Dabei müssen die Dächer symmetrisch ausgebildet sein.
- 2. Dachgauben und Dachenschnitte**  
 Dachgauben und Dachenschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenhöhe der entsprechenden Gebäudesseite nicht überschreiten, der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ordnung) muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dachenschnitt muß die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.
- 3. Traufenhöhe**  
 Die Traufenhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufstehenden Außenanstrichs) der Gebäude gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muß zwischen 2,70 m und 3,50 m betragen.
- 4. Außenwandgestaltung**  
 Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist braunes, braunrot bis rotes Sicht- bzw. Verblendeputzwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel usw. können mit Holz, Putz, naturfarbener Sichtblende oder Blechverkleidung mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden.
- 5. Nebengebäude/Garagen gem. § 14 Bau NVO**  
 Die Wandoberflächengestaltung von Garagen und Nebengebäuden sowie Anbauten und sonstiger Wirtschaftsgebäude sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden.
- 6. Einfriedung**  
 In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzzaune bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten. Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Holzzaune auf den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 7. Ausnahme**  
 Eingeschossige Anbauten bis zu 30 m<sup>2</sup> Garagen gemäß § 12 Bau NVO und Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind gemäß § 85 Bau O auch mit Flachdächern zulässig.

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planholtes (Planzeichenerklärung 1990-Planz V 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

### HINWEIS

Der Bereich des Bebauungsplans liegt in der Lärmzone 3 - festgesetzt durch die Verordnung für den Luftfr. Boden - Schallplatz Nordhorn vom 09.10.1974. In dieser Zone treten Lärmwerte von 62 dB (A) bis 67 dB (A) auf.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (Bau O B) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Korde - West - Neuaufstellung“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Geeste, den 10.04.1991

gez. Meyer  
Bürgermeister

gez. Brinkmann  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 29.03.1991 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Korde - West - Neuaufstellung“ beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 Bau O B am 18.03.1991 öffentlich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 10.04.1991

gez. Brinkmann  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Bau O B in seiner Sitzung am 29.08.1994 gemäß § 10 Bau O B als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 05.10.1994

gez. Brinkmann  
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3 „Korde - West“ 1. Änderung ist gemäß § 12 Bau O B am 29.09.1995 im Amtsblatt Nr. 23 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.09.1995 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 30.09.1995

Gemeindedirektor

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3 „Korde - West - Neuaufstellung“ tritt der Ursprungsplan Nr. 3 „Korde - West“ rechtskräftig seit 03.02.1969, außer Kraft.

Geeste, den 23.05.1994

GEMEINDE GEESTE  
- RAUAMT -  
gez. Hiltah  
Dipl.-Ing.

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3 „Korde - West - Neuaufstellung“ tritt der Ursprungsplan Nr. 3 „Korde - West“ rechtskräftig seit 03.02.1969, außer Kraft.

B-Plan Nr. 3  
Korde - West  
A. Fländering