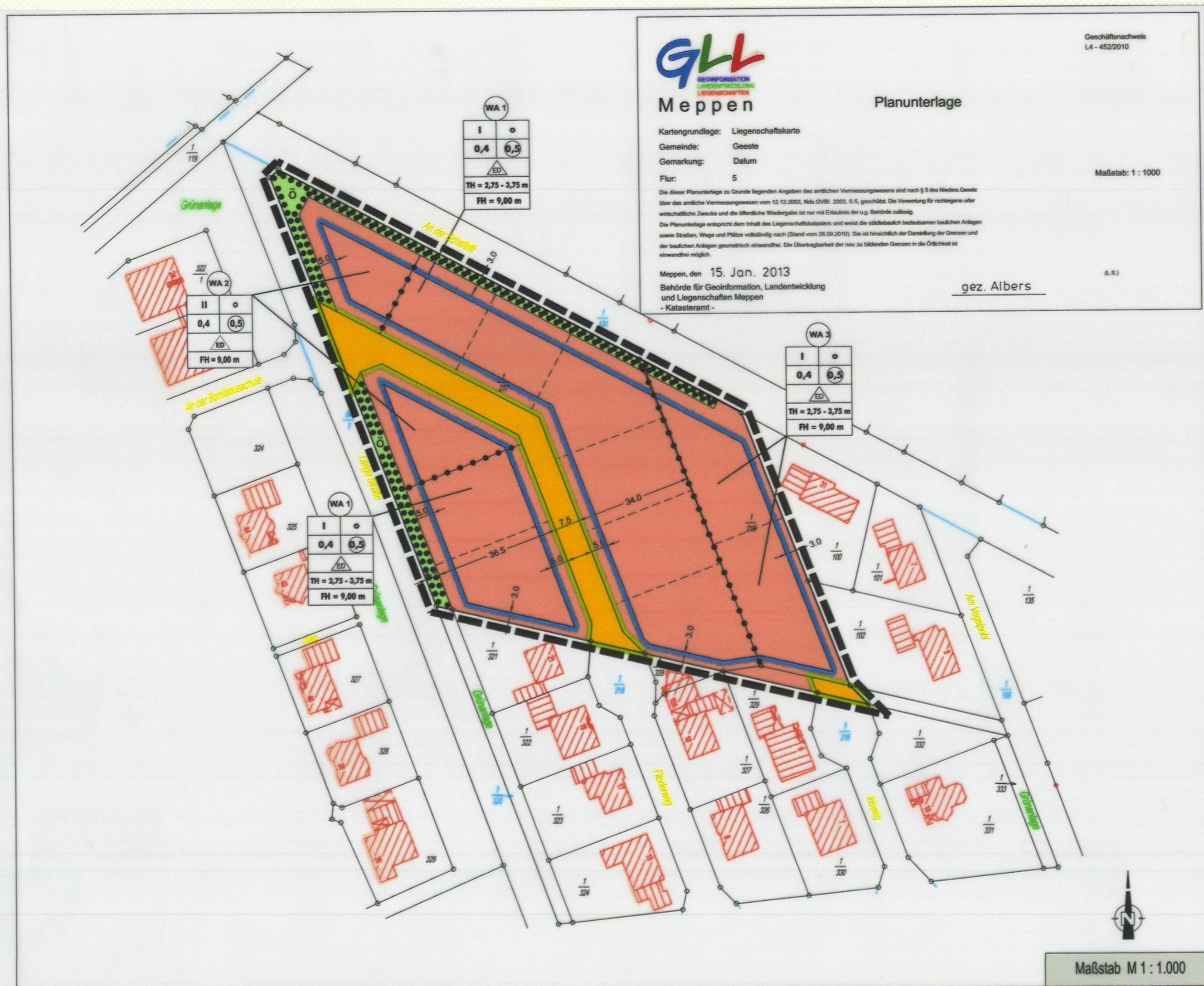


B-Plan Nr. 29
 "Am Fliederweg-
 Erweiterung"
 Ort: Dalum
 nach § 13a BauGB



**GEMEINDE GEESTE
 BEBAUUNGSPLAN NR. 29
 "Am Fliederweg Erweiterung"
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NbauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Am Fliederweg Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Geeste, 07.01.2013
 gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
I	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, Baugrenze	
	Baugrenze
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	
	öffentliche Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufenhöhe
 Im allgemeinen Wohngebiet hat, bis auf zwei Grundstücke, die Traufenhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei einem Hauptbaukörper zwischen 2,75 m und 3,75 m zu betragen.
 Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NbauO, für Traufgiebel und Erker.
 Bei Mansarddachbauweise wird die Höhe des unteren Sparrenschnittpunktes der Mansarde mit dem Sparren des oberen Daches auf max. 5,80 m über dem fertigen Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

§ 3 Gebäudehöhe (Firsthöhe)
 Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,00 m.

§ 4 Stellung baulicher Anlagen
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.

§ 5 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen
 Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zu allen angrenzenden Straßen (=Straßenbegrenzungslinie) und der jeweiligen Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig. Dieses Bauverbot gilt ebenso für sämtliche Bereiche zwischen der Baugrenze und anderen öffentlichen Flächen, z. B. Grünanlagen, Kinderspielplätze, Fußwege usw., für diese übrigen Flächen jedoch für einen Abstand von 1,00 m.

§ 6 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern.
 Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z. B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NtWG zur Versauerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 7 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 8 Zufahrten
 Die direkt an der Straße "An der Schafsdriif" liegenden Grundstücke dürfen, bis auf das östlich gelegene Grundstück, nicht von Norden von dieser Straße erschlossen werden.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Mansard- oder Puttdach zu erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgiebellänge betragen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.

§ 2 Dachneigung
 Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20 bis 46°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde und 24 - 32° für das obere Dach.

§ 3 Dachgauben und Einschnitte
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muss die Dachfläche in einer Breite von 0,80 m durchlaufen.

§ 4 Farben der Dacheindeckung
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hellblaue Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 5013 und hellgrüne Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 6009 unzulässig.

§ 5 Einfriedungen
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecke oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Holzzäune auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise

- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover als obere Denkmalschutzbehörde - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- Allstabenablagerungen**
 Allstabenverdachtsflächen (Altstabenablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt.
 Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Allstaben ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.
- Widmungsverfügung**
 Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.08.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2011 örtlich bekanntgemacht worden.
 Geeste, 07.01.2013
 gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:
regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2; 49832 Freren
 Freren, den 07.01.2013
 gez. Stelzer
 PLANVERFASSER

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.01.2012 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Geeste, den 07.01.2013
 gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2012 bis 14.05.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Den von diesem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 02.05.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Geeste, den 07.01.2013
 gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 19.07.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Geeste, den 07.01.2013
 gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.09.2012 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 14.09.2012 rechtsverbindlich geworden.
 Geeste, den 07.01.2013
 gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
 Geeste, _____
 DER BÜRGERMEISTER

**GEMEINDE GEESTE
 Ortsteil Dalum**

**Bebauungsplan Nr. 29
 "Am Fliederweg Erweiterung"
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Amtliche Karte (AK) im Maßstab 1 : 5.000
 Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen - Katasteramt Meppen