

Satzung der Gemeinde Geeste -Landkreis Emsland- Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr.48 „Altes Feld - Süd“ - mit örtlichen Bauvorschriften M 1:1000 über Gestaltung -



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: Geeste Flur: 49
 Gemarkung: Groß Hesepe Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S.187)

Antragsbuch Nr. 921/3009
 (Bau- u. Bauverfahrensplan)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.09.1992). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen, den 11 April 1995 Öffentl. best. Vermessungsing.
 gez. Illguth



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

HINWEIS

1. Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. (22,0 m / 22,0 m)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-Planz. V. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
2. Maß der baulichen Nutzung	
	Geschosflächenzahl GFZ
0,3	Grundflächenzahl GRZ
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Offene Bauweise
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlage Fristrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers - nur in einer Richtung zulässig
4. Verkehrsfläche	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg
5. Grünflächen	
	Grünfläche, öffentlich
	Parkanlage
	Spielplatz
S	Straßenbegleitgrün
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung d. Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 25 b BauGB)
	Erhaltung: Bäume
	Anpflanzen: Bäume
	Anpflanzen: Sträucher
7. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungsplan
	Sichtdreiecke 22,0m / 22,0m
	Dachneigung
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	oberirdisch 30 kV Freileitung Schutzstreifen je 10,0m beiderseitig der Leitungssache
	oberirdisch 10 kV Freileitung Schutzstreifen je 8,0m beiderseitig der Leitungssache
9. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Versorgungsanlagen Abwasser Elektrizität

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sockelhöhe
 Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen EG-Fußbodens) darf gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger EG-Fußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.

2. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde folgende Ausnahmen zulassen, sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.
 a) von der festgesetzten Geschoszahl bis zu + 1 Geschos, wenn es sich dabei um das ausgebaute Dachgeschoss handelt, das im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschos gilt.
 b) Das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche.
 c) Ausnahmen von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Fristrichtung) um 90°.

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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umgrenzungswände ganz mitanzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Nebenanlagen
 Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carport gem. § 12 BauNVO unzulässig.

5. Anzahl der Wohnungen
 Die Anzahl der Wohnungen ist wie folgt zulässig:
 - Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 - Doppelhäuser mit nicht mehr als je eine Wohnung je Haushälfte

6. Anpflanzungen

a) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter ZF1 + ZF2 beschrieben sind.
 b) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung sind die im Grünordnungsplan unter PV1 bis PV3 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung
 Die Dachausbildung der Hauptbaukörper der Wohnhäuser und Garagen einschließlich Nebenanlagen muß als Satteldach oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamteindeckfläche sind zulässig. Dabei müssen die Dächer symmetrisch ausgebildet sein. Die v. g. Dachausbildungen müssen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° erfolgen.

2. Außenwandgestaltung
 Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist braunes über braunrot bis rotes Sicht- bzw. Verbundmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel usw. können mit Holz-, Putz-, Naturstein- oder mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtflächen betragen.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten, der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muß die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.

4. Traufenhöhe
 Die Traufenhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) der Gebäude gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muß zwischen 2,70 m und 3,50 m betragen. 1/3 der Gesamttraufenlänge darf überschritten werden.

5. Einfriedung
 In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten. 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.

6. Ausnahmen nach § 85 NBauO
 Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu 20 qm kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 85 NBauO ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 48 „Altes Feld - Süd“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

gez. Meyer
BÜRGERMEISTER

gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Altes Feld - Süd“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.1992 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 08.09.1992

gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.07.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurden am 19.08.1994 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben vom 29.08.1994 bis 30.09.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentl. ausgelegen.

Geeste, den 05.10.1994

gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 25.10.1994

gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 30. Juni 1995 Az. - 65-610-304-77 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Meppen, den 30. Juni 1995

Landkreis Emsland
Der Oberkreisdirektor
I. A. Robin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 48 „Altes Feld - Süd“ ist gemäß § 12 BauGB am 31.07.1995 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.1995 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 16.08.1995

gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Geeste, den 22.12.2009

gez. Leinweber
BÜRGERMEISTER

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den 01.07.1994

Bearbeitet:
 GEMEINDE GEESTE
 - B A U A M T -
 I. A. Pinwell
 Dipl.-Ing.