

Satzung der Gemeinde Geeste -Landkreis Emsland- Bebauungsplan Nr. 81 "Bransriehenhöhe" OT. Bramhar

Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18
49716 Meppen
Kartengrundlage:Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Bramhar
Flur: 3
Maßstab 1:1000

Die Verwertung für nichtvermessene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig; § 15 Abs. 3 Nr. 5 Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerM) vom 12. Dez 2002 - Nach OBR: 1993 S. 5 -
Antrag: L4 - 731/2003
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete
überbaubare Flächen
nicht überbaubare Flächen

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
mHb mit Höhenbeschränkung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschosflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 angrenzender Bebauungsplan

Planunterlagen

Kartengrundlage: ALK (ohne Maßstab)
Herausgeber: Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Meppen

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 02.12.2003 Antragsbuch L4 - 731/2003



HINWEISE:

- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Festsetzung Traufhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet hat die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung 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.

§ 3 Festsetzung Gebäudehöhe

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 Festsetzung Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.

§ 5 Festsetzung Berechnung Geschossfläche

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 81 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umgrenzungswände ganz mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

§ 6 Festsetzung Bauverbot

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.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses 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 NWG zur Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 8 Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Waln-, Krüppelwalmdach oder Mansarddach zu erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgiebelänge betragen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Die sogenannten Pultdächer werden ausgeschlossen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 38 - 50°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde und 24 - 32° für das obere Dach.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlußwand muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muß die Dachhälfte 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 Außenwandgestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, braunrotes bis rotes Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeeile, Sockel, Teile des Giebels und Carports können mit Holz, Putz, Naturschiefer mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestaltete Fassadenflächen maximal 1/3 der Gesamtfläche betragen.

§ 6 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 81 "Bransriehenhöhe", OT. Bramhar bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 30.06.2005 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 11.10.2005
gez. Leinweber
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Bransriehenhöhe", OT. Bramhar beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 11.10.2005
gez. Leinweber
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.01.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2005 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.02.2005 bis 15.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 11.10.2005
gez. Leinweber
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, sowie die Begründung, beschlossen.

Geeste, den 11.10.2005
gez. Leinweber
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 81 "Bransriehenhöhe", OT. Bramhar ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2005 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2005 in Kraft getreten.

Geeste, den 11.10.2005
gez. Leinweber
Bürgermeister

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

Geeste, den 13.07.2009
gez. Leinweber
Bürgermeister

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

Geeste, den 29.01.2013
gez. Leinweber
Bürgermeister

GEMEINDE GEESTE

Bebauungsplan Nr. 81 "Bransriehenhöhe"

OT. Bramhar
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Gezeichnet: Nov. 2004
Mc
Maßstab: 1 : 1.000

Bau- und Umweltafelung

I. A. Pennell
Dipl.-Ing.