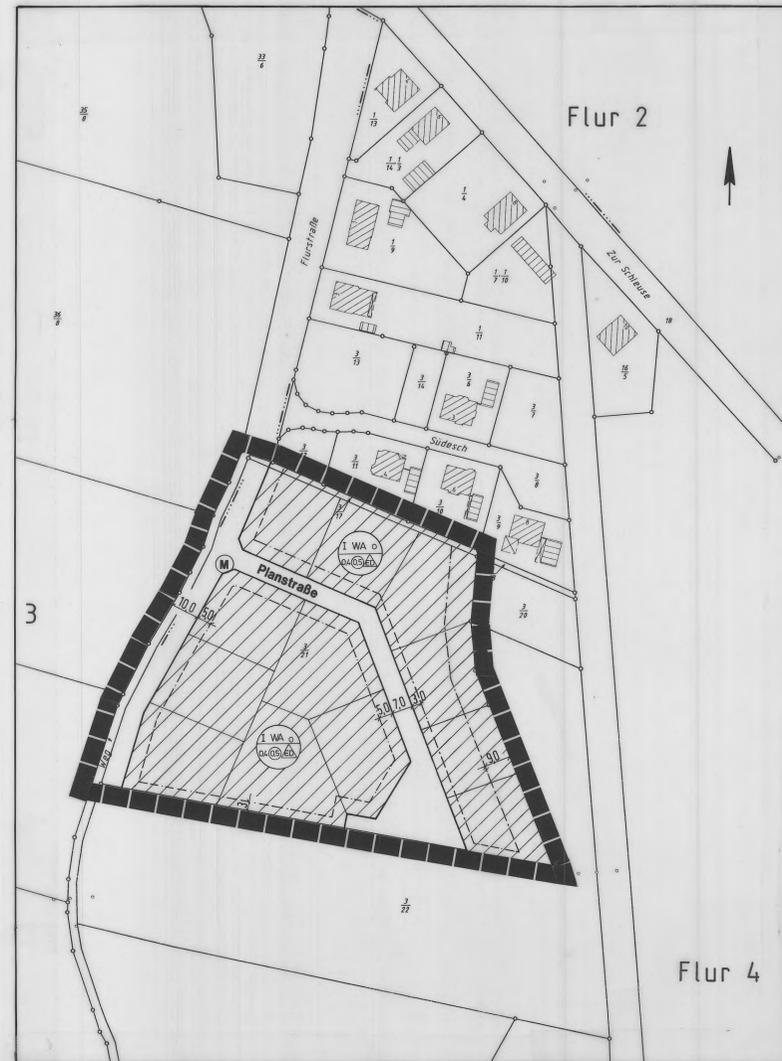


Satzung der Gemeinde Geeste - Landkreis Emsland - Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 71 "Südesch-Erweiterung" OT. Varloh mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Katasteramt Meppen
 Obergerichtstr. 18
 49716 Meppen
 Kartengrundlage-Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: Geeste Flur: 4
 Gemarkung: Varloh Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesverfassungsgesetzes vom 02.01.1995 - BVerfGG, S. 189).
 Antragsbuch-Nr.: LK 311/2001

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.03.2001...)
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Größentafeln ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 20. Okt. 2004 i. A.
 (L.S.) gez. Diekhöfer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
 überbaubare Flächen
 nicht überbaubare Flächen

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche
 Strassenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 M Mülleimer - Stellplatz

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PLANZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Festsetzung Höhenanabe Erdgeschossfußboden
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße an der längsten Grenze des Baugrundstückes bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Festsetzung Traufhöhe
 Im Allgemeinen Wohngebiet hat die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bei einem Hauptbaukörper zwischen 2,75m und 3,50m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7b 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 das Maß von 9,00 m nicht überschreiten.

§ 4 Festsetzung Stellung baulicher Anlagen
 Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße oder rechtwinklig zu den Grundstücksgrenzen auszurichten.

§ 5 Festsetzung Berechnung Geschossfläche
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürmen 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. Dieses Bauverbot gilt ebenso für sämtliche Bereiche zwischen der Baugrenze und anderen öffentlichen Flächen, z.B. Grünanlagen, Kinderspielflächen, Fußwege usw., für diese übrigen Flächen jedoch für einen Abstand von 1 m.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist 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 zehnjährige Versicherung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versauerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen
 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur die landschaftsgerechten heimischen Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan beschrieben sind.

§ 9 Löschwasserversorgung
 Im Bereich einer Grünfläche im Straßenseitenraum (Straßenbegleitgrün) wird in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr eine Löschwasserentnahmestelle (Bohrbrunnen) eingerichtet.

§ 10 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2 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-, Walmdach, Krüppelwalm- oder Mansarddach zu erfolgen. Die Krüppelwalm- oder Mansarddächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtbaufläche betragen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Die sogenannten Puttdächer werden ausgeschlossen.

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

§ 3 Nebengebäude/Garagen gemäß § 14 BauNVO
 Die Wandoberflächengestaltung von Garagen, Anbauten und sonstigen Nebengebäuden sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden.

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

§ 5 Ausnahmen
 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 30 qm Nutzfläche und für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

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).
- Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten, innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
- 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 71 "Südesch-Erweiterung" OT. Varloh, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 30.10.2003 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 18.10.2004
 gez. Leinweber
 BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Südesch-Erweiterung" OT. Varloh beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 18.10.2004
 gez. Leinweber
 BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 "Südesch-Erweiterung" OT. Varloh beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.2003 bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.09.2003 bis 13.10.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 18.10.2004
 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 30.10.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 18.10.2004
 gez. Leinweber
 BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan Nr. 71 "Südesch-Erweiterung" OT. Varloh ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2004 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.2004 in Kraft getreten.

Geeste, den 18.10.2004
 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 eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung - nicht - geltend gemacht worden.

Geeste, den 29.01.2013
 gez. Leinweber
 BÜRGERMEISTER

GEMEINDE GEESTE

**Bebauungsplan Nr. 71
 "Südesch-Erweiterung"
 OT. Varloh**

Bearbeitet:
 Geeste, den 20.08.2003
 gez. Leinweber
 BÜRGERMEISTER

BAUAMT
 DIPL.-ING.