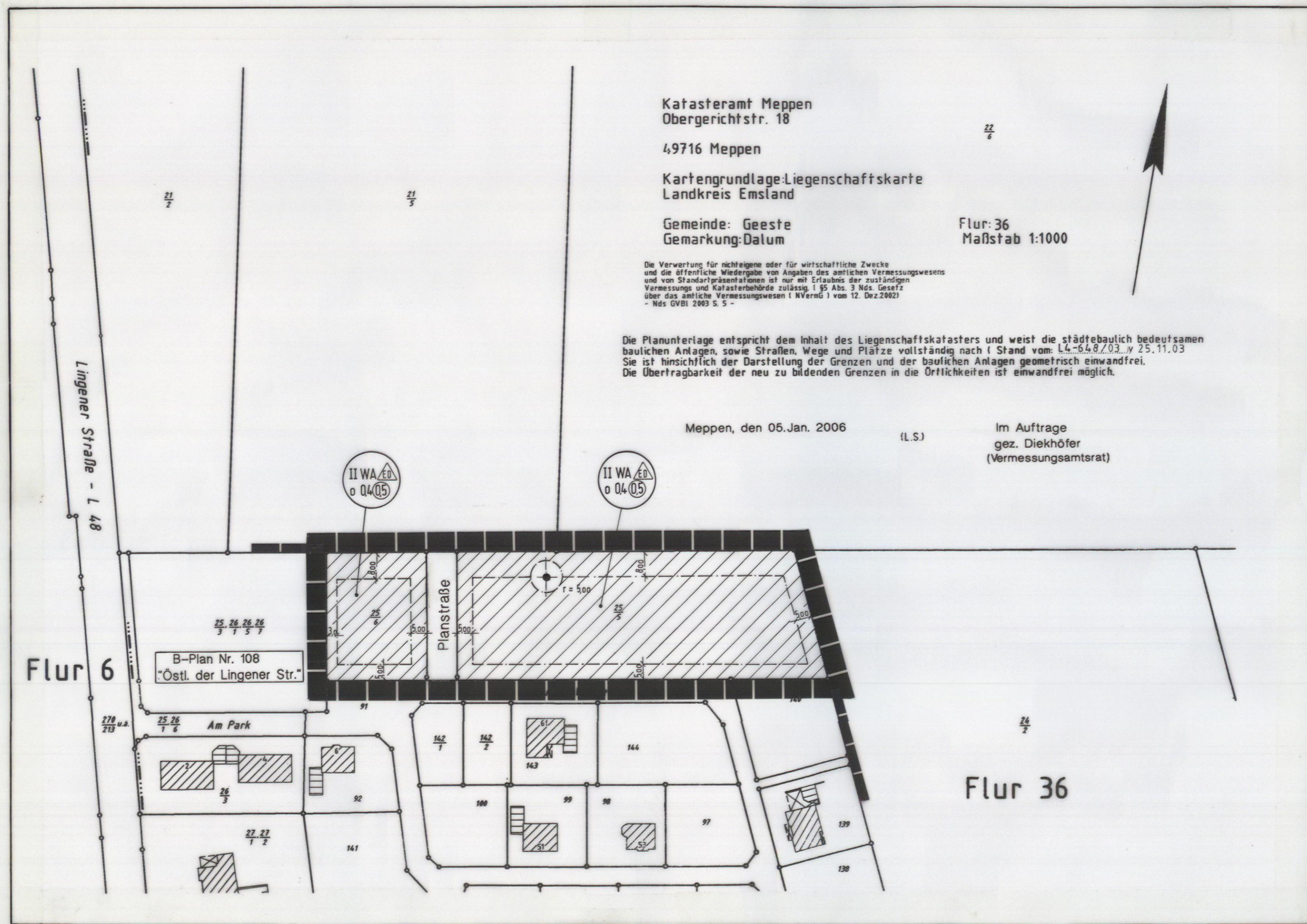


Satzung der Gemeinde Geeste –Landkreis Emsland– Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 111 "Östl. der Lingener Str.-Erweiterung" mit örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung



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

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
 - (WA) Allgemeine Wohngebiete überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise, Bau Grenzen**
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans angrenzender Bebauungsplan
 - ⊙ Erdölsonde verfüllt - mit Schutzradius = 5,00 m keine Überbauung

- Textliche Festsetzungen**
- 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.
 - 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.
 - Festsetzung Gebäudehöhe**
 Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhen-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.
 - Festsetzung Stellung baulicher Anlagen**
 Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.
 - Festsetzung Berechnung Geschossfläche**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 111 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).
 - 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.
 - 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.
 - 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**
- Dachausbildung**
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Wal-, Krüppelwalmdach oder Mansarddach zu erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgiebelhöhe 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.
 - 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.
 - Dachgauben und Dacheinschnitte**
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Trauflänge 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.
 - Farben der Dacheindeckung**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind hellblaue Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 5013 und hellgrüne Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 6009 unzulässig.
 - Außenwandgestaltung**
 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, braunrot bis rotes Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel, Teile des Giebels und Carports können mit Holz, Putz, Natursteinen mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestaltete Fassadenflächen maximal 1/3 der Gesamtfläche betragen.
 - Einfriedungen**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante 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, meldspflichtig 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 angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

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. 111 "Östl. der Lingener Str.-Erweiterung", OT. Dalum bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 16.12.2004 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 28.12.2005
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 25.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Östl. der Lingener Str.-Erweiterung", OT. Dalum beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 28.12.2005
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 24.04.2003 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 14.08.2004 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.08.2004 bis 28.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 28.12.2005
 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 16.12.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 28.12.2005
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 111 "Östl. der Lingener Str.-Erweiterung", OT. Dalum ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2005 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2005 in Kraft getreten.

Geeste, den 28.12.2005
 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 04.05.2009
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

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

Geeste, den 22.01.2013
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

GEMEINDE GEESTE

Bebauungsplan Nr. 111

"Östl. der Lingener Str.-Erweiterung"

OT. Dalum

Gezeichnet: Mo
 Maßstab: 1:1.000

BAUAMT
 gez. Leinweber
 Dipl.-Ing.