

GEMEINDE GEESTE - LANDKREIS EMSLAND
BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "NEUER DIEK" OT. DALUM
MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 109 „Neuer Diek“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, 25.03.2002

gez. Leinweber
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- § 1 Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschößfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
- § 2 Traufenhöhe**
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufenhöhe der Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehängten Mauerwerks) gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden bei einem Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschöben mit Höhenbeschränkung max. 3,50 m.
Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO.
Bei Mansarddachbauweise wird die Höhe des unteren Sparrenschnittpunktes der Mansarde mit dem Sparren des oberen Daches auf max. 5,80 m über dem fertigen Erdgeschößfußboden festgesetzt.
- § 3 Gebäudehöhe (Fisthöhe)**
Im gesamten Geltungsbereich darf die maximale Höhe der Gebäude (Fisthöhe), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschößfußboden, in der Mitte der Gebäude 9,00 m nicht überschreiten.
- § 4 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 109 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden 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 Etablis oder der Bewässerung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.
- § 5 Ermittlung der zulässigen Geschößfläche**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 109 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschößflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschöben einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme ganz mit anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
- § 6 Unzulässigkeit von Nebenanlagen**
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zu allen angrenzenden Straßen (=Straßenbegrenzungslinie) und der jeweiligen Baugrenze sind Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Dieses Verbot 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 1,00 m.
- § 7 Grünanleihe Festsetzungen**

- 1. Auf dem mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird in den Randbereichen eine Baum-Strauch-Heckenpflanzung angelegt, die sich der Flächenform anpasst. Es wird eine gestufte Pflanzung mit Baum-, Mantel- und Kernzone geschaffen. Die standortgerechten Bäume und Sträucher werden truppweise gepflanzt. Die Abstände zwischen den äußeren Reihen und den Begrenzungen der Pflanzfläche werden der Sukzession überlassen. In der Kernzone werden die nachfolgend in der Pflanzenliste aufgeführten Sträucher verwandt. Im Kernbereich werden Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Abstand von 20 m gesetzt.
- 2. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden Stieleichen (*Quercus robur*) gepflanzt. Die Bäume werden in Pflanzmulden gesetzt und mit bodendeckenden Bepflanzungen versehen. Die Gehölze sind mittels Pflanzweibock zu sichern.
- 3. Auf der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz - ist eine Heckenhecke (*Carpinus betulus*) anzupflanzen. Die Spielplatzfläche ist zudem mit 9 Stieleichen (*Quercus robur*) zu versehen. Im Bereich der Spielplatzfläche ist eine Gebrauchs- und Spielplatzsensitiv vorzunehmen.
- 4. In der öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - Zweckbestimmung Rosen (Gewässerstreifen gem. § 91 a NWG) - ist eine Landschaftsensitiv vorzunehmen.
- 5. Die Gehölzarten für die v.g. Maßnahmen setzen sich aus der nachfolgenden Pflanzenliste zusammen:

Sträucher: - Feldahorn - Hundstee - Haselnuß - Brombeere - Himbeere - Hänbuche - Eingefügter Weibdorn - Pfaffenhütchen - Gemeiner Schneeball - Schwarz-Ere - Weiden-Arten - Weißer Hartleigel - Kornelkirsche - Gern. Besenginster - Faulbaum - Glanzrose	Acer compastre Rosa canina Cornus ovaliflora Rubus fruticosus Rubus idaeus Cornus betulus Cornus monogyna Euonymus europaeus Viburnum opulus Alnus glutinosa Salix sp. Cornus Mas Cornus alba Cytisus scoparius Rhamnus frangula Potentilla fruticosa	Baumarten: - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Bodendeckende Pflanzen: - Efeu (<i>Hedera helix</i>) - Besenheide (<i>Calluna vulgaris</i>) - Zierliche Gesteutze (<i>Deutzia gracilis</i>) - Glanzrose (<i>Potentilla fruticosa</i>) - Strauch-Fingerraut (<i>Rosa nitida</i>) - Korbbeere (<i>Rubus coccineus</i>) - Echte Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) - Niedriger Spierstrauch (<i>Spiraea decumbens</i>) - Pfennigkraut (<i>Lythymia nummularia</i>) - Kriechweide (<i>Salix repens</i>) - Keich-Johanniskraut (<i>Hypericum calycinum</i>) - Hänbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
--	--	---

- § 8 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Zahl der Wohneinheiten (W) auf max. 2 W pro Gebäude festgesetzt.
- § 9 Stellung der Baukörper**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baukörper gabel- oder traufständig, parallel der jeweiligen Haupterschließungsstraße auszurichten.
- § 10 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB**
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.

Nachrichtliche Angaben

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- und frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfund- und Fundstellen sind bis zum Abkurf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lösen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Vorfutler - Gewässer II. Ordnung

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- § 1 Dachausbildung**
Die Dächer der Hauptbaukörper sind als symmetrische Sattel-, Warm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszubilden. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten.
Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.
- § 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**
Die Breite der Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Traufgiebel darf in der Summe 50 % der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand dieser Gebäudeteile zum Giebel muß mindestens 1/6 der Traufenlänge betragen.
- § 4 Farben der Dacheindeckungen**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind hellblaue Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 5013 und hellgrüne Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 6009 unzulässig. Im WA 1-Gebiet werden nur rote oder braune Dacheindeckungen zugelassen.
- § 5 Außenwandgestaltung**
Hauptgebäude, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 sind im WA 1-Gebiet in massiver Bauweise mit braunem bis rotem Verblendmauerwerk zu errichten.
Im WA 2-Gebiet können die Baukörper auch in weißem Verblendmauerwerk errichtet werden.
Max. 1/3 der Außenwandfläche kann mit sonstigen Baumaterialien gestaltet sein. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtenflächen (z.B. Giebelreiecke, Aufbauten) und Carports.
- § 6 Einfriedigungen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind auch straßenseitig Einfriedigungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzzaune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedigungen aus lebenden Hecken oder Holzzaune auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- Teil des allgemeinen Wohngebietes
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
mHB	mit Höhenbeschränkung
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
0.5	Geschößflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenze

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

Verkehrflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (mit besonderer Zweckbestimmung)
- Spielplatz
- Rasen (Gewässerstreifen gem. § 91 a NWG)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen Anlage einer Baum-Strauch-Heckenpflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten (siehe § 7 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

Kennzeichnung

- Sichtdreieck

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Dalum

Flur: 33
 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)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergangsbereiche der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Im Auftrage
 gez. Diekhöfer
 (Dipl.-Ing.)

Meppen, den 15.06.2001 (L.S.)

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- 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.
 - In sämtlichen Einmündungsbereichen von privaten Ein- und Ausfahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen unter Berücksichtigung von Ein- und Ausfahrten aus Nachbargrundstücken, Sichtflächen auf die öffentliche Verkehrsfläche von mindestens 3,00 m, gemessen von der Anliegergrundstücksgrenze senkrecht auf das Anliegergrundstück, von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Material über 0,80 m Höhe dauerhaft freizuhalten.
 - Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schichtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
 - Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorzuleisten.

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.1999 örtlich bekanntgemacht worden.

Geeste, 25.03.2002

gez. Leinweber
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Baumrat der Gemeinde Geeste aufgestellt durch:

AGL - Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
 Dipl.-Ing. K. Großpietsch
 Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems) 25.04.2000
 Ergänzt: 17.10.2000

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 06.07.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die erteilte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2000 bekanntgemacht.

Hauptgebäude, Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, 25.03.2002

gez. Leinweber
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Geeste, Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan sowie die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Besonderen Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, 25.03.2002

gez. Leinweber
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2001 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2001 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, 25.03.2002

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.

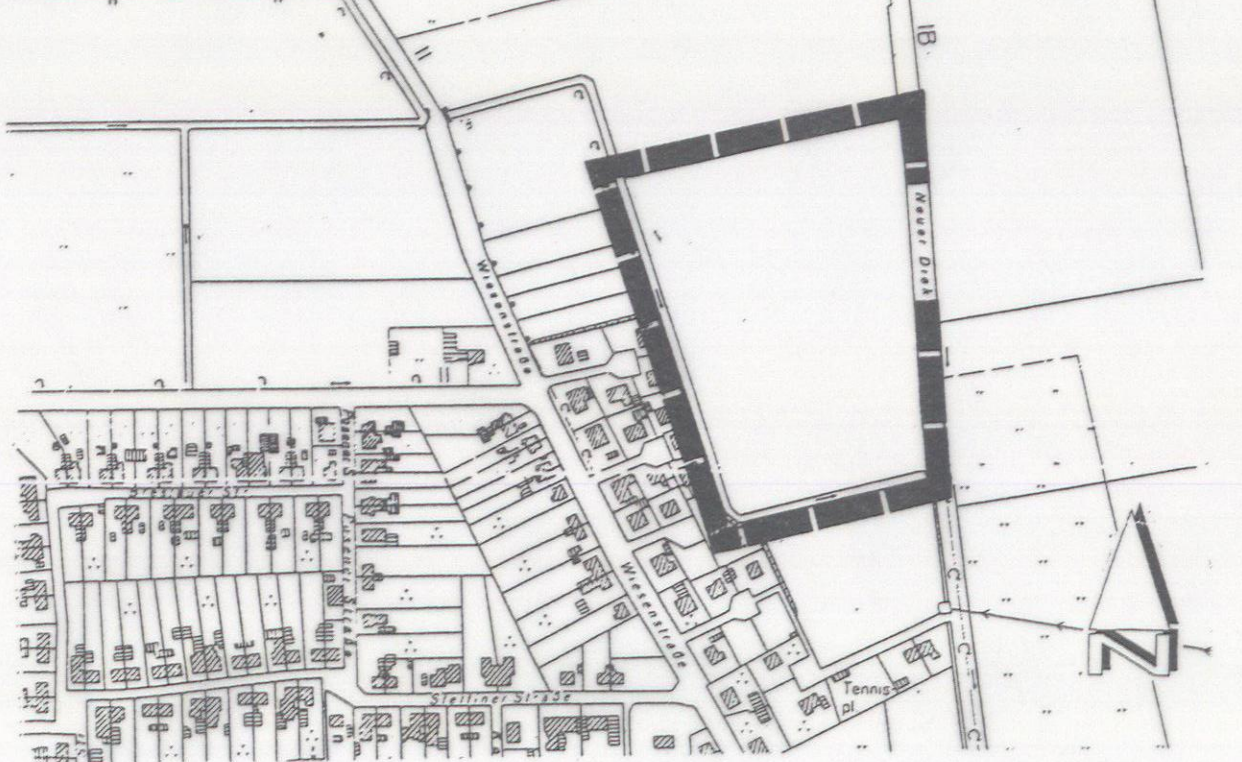
Geeste, 23.06.2009

gez. Leinweber
Bürgermeister

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

Geeste, 23.06.2009

gez. Leinweber
Bürgermeister



GEMEINDE GEESTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "NEUER DIEK" OT. DALUM
MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER GESTALTUNG

