

### GEMEINDE GEESTE - LANDKREIS EMSLAND BEBAUUNGSPLAN NR. 106 "AM HEIDEWEG" MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT § 2 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB-MASSNAHMEN) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERS. BAU-ORDNUNG (NBAUO) UND DES § 40 DER NIEDERS. GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE GEESTE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHENUNG UND DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEESTE, 27.02.1997

DER RATSVORSITZENDE DER GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Aepken gez. Brinkmann

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1** DIE HOHE DES FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODENS DARF, GEMESSEN VON OBERKANTE SPARREN MIT DER AUSSENKANTE DES AUF GEHENDEN MAUERWERKS, GEMESSEN VON DER OBERKANTE FERTIGER ERDGESCHOSSFUSSBODEN BEI EINEM HAUPTBAUKÖRPER MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN MIT HÖHENBESCHRÄNKUNG 2,75 m - 3,50 m.
- § 2** IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET BETRÄGT DIE TRAFENHÖHE DER GEBÄUDE (SCHNITTPUNKT VON OBERKANTE SPARREN MIT DER AUSSENKANTE DES AUF GEHENDEN MAUERWERKS), GEMESSEN VON DER OBERKANTE FERTIGER ERDGESCHOSSFUSSBODEN BEI EINEM HAUPTBAUKÖRPER MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN MIT HÖHENBESCHRÄNKUNG 2,75 m - 3,50 m.
- DIESE VORSCHRIFT GILT NICHT FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE GEM. § 7 b NBAUO.
- § 3** IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST DAS AUF DEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN ANFALLENDE REGENWASSER DURCH BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN. DIE ERRICHTUNG VON ZULASSIGEN SAMMELVORRICHTUNGEN FÜR NUTZWASSER Z.B. SPEICHER BZW. DIE ENTNÄHME VON BRAUCHWASSER BLEIBEN HIERVON UNBERÜHRT. EINE ZEITVERSETZTE VERSICKERUNG IST ZULASSIG. UNBERÜHRT BLEIBEN AUCH DIE VERSÄGUNGSGRÜNDE NACH § 8 NWG BEI DER ERTEILUNG DER WASSERRECHTLICHEN ERLAUBNIS.
- § 4** IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES NR. 106 SIND BEI DER ERMITTLUNG DER ZULASSIGEN GESCHOSSFLÄCHEN DIE FLÄCHEN VON AUFGABENRAUMEN IN NICHT-VOLLGESCHOSSEN EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUME UND EINSCHLIESSLICH IHRER UMGRENGUNGSWÄNDE GANZ MIT ANZURECHNEN. (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 3 BAUNVO).

**§ 5** IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND IM BEREICH ZWISCHEN DER VORDEREN GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUR STRASSE HIN (= STRASSENBEZUGSLINIE) UND DER BAUGRENZE, NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO SOWIE GARAGEN BZW. CARPORTS GEM. § 12 BAUNVO UNZULASSIG.

**§ 6** FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG:  
AUF DER BEZEICHNETEN FLÄCHE IST EIN LÄRMSCHUTZWALL (LSW) MIT EINER HOHE VON 3,50 m ÜBER FAHRBAHNDÄCKE (GEMESSEN VON OBERKANTE MITTE DER PARALLELEN VERLAUFENDEN LINGENER STRASSE - L 48 -) ZU ERRICHTEN.

**§ 7** a) IN DEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÜHMEN UND STRÄUCHERN SIND DIE MASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN, DIE IM GRÜNORDNUNGSPLAN UNTER [WG] BESCHRIEBEN SIND.  
b) INNERHALB DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND ENTLANG DER VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSSWEG - SIND DIE IM GRÜNORDNUNGSPLAN UNTER [SBG] UND [WBG] BESCHRIEBENEN MASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN.  
c) IN DEN MIT [E 1] GEKENNZEICHNETEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SIND STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER WIE IM GRÜNORDNUNGSPLAN UNTER [VMG] ANZUPFLANZEN.

**§ 8** DIE GRUNDSTÜCKE ENTLANG DER STRASSE HEIDEWEG SIND NUR ÜBER JE EINE EIN- UND AUSFAHRT VON MAX. 3,50 m PRO GRUNDSTÜCK ZU ERSCHLIESSEN. WEITERE GRUNDSTÜCKSZUWEGUNGEN SIND NICHT ZULASSIG.

**§ 9** IM GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND DIE BAUKÖRPER GIEBEL- ODER TRAUFGÄNDIG ENTLANG DER JEWEILIGEN HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE AUSZURICHTEN.

**§ 10** AUSNAHMEN NACH § 31 (1) BAUGB  
DIE BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE KANN IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE:

1. DAS ÜBERSCHREITEN DER BAUGRENZE UM NICHT MEHR ALS 2,00 m; JEDOCHE MIT NICHT MEHR ALS 10 % DER GRUNDFLÄCHE UND
2. IN AUSNAHMEFÄLLEN DAS ÜBERSCHREITEN DER TRAUFGÄNDIGKEIT VON 3,50 m ENTLANG EINER GEBÄUDESEITE UM MAX. 2,70 m ZULASSEN, WENN HIERBEI 1/3 DER TRAUFGÄNDIGKEIT DER ENTSPRECHENDEN GEBÄUDESEITE NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD. (BEISPIELSKIZZE IST ALS ANLAGE IN DER BEGRÜNDUNG ENTHALTEN)

**§ 11** DIE BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE KANN IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE:

1. DAS ÜBERSCHREITEN DER BAUGRENZE UM NICHT MEHR ALS 2,00 m; JEDOCHE MIT NICHT MEHR ALS 10 % DER GRUNDFLÄCHE UND
2. IN AUSNAHMEFÄLLEN DAS ÜBERSCHREITEN DER TRAUFGÄNDIGKEIT VON 3,50 m ENTLANG EINER GEBÄUDESEITE UM MAX. 2,70 m ZULASSEN, WENN HIERBEI 1/3 DER TRAUFGÄNDIGKEIT DER ENTSPRECHENDEN GEBÄUDESEITE NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD. (BEISPIELSKIZZE IST ALS ANLAGE IN DER BEGRÜNDUNG ENTHALTEN)

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

##### § 1 DACHAUSBILDUNG

DIE DACHAUSBILDUNG MUSS ALS SÄTTEL- ODER WALMDACH ERFOLGEN. KRÜPPELWALMDÄCHER BIS ZU EINEM DRITTEL GESAMTGIEBELFLÄCHE SIND ZULASSIG. ALLE V.G. DACHFORMEN MUSSEN SYMMETRISCH AUSGEBILDET SEIN. FÜR GARAGEN NACH § 12 BAUNVO UND NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 BAUNVO BIS 30 m<sup>2</sup> SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULASSIG. DIE ZULASSIGE DACHNEIGUNG DER HAUPTBAUKÖRPER BETRÄGT:

- BEI EINEM HAUPTBAUKÖRPER IN DEN MIT "mhB" BEZEICHNETEN BEREICHEN SOWIE BEI ALLEN EINGESCHOSSIGEN BAUKÖRPERN IM PLANBEREICH 38 - 48°.

##### § 2 DACHGAUBEN UND DACHEINSCHNITTE

DACHGAUBEN UND DACHEINSCHNITTE DÜRFEN INSGES. EINE LÄNGE VON 1/2 DER TRAUFGÄNDIGKEIT DER ENTSPRECHENDEN GEBÄUDESEITE NICHT ÜBERSCHREITEN. DER ABSTAND ZUR SEITLICHEN GEBÄUDEABSCHLUSSWAND (ORTGAN) MUSS MIN. 1,50 m BETRAGEN. ZWISCHEN TRAUFE UND DACHGAUBE BZW. DACHEINSCHNITT MUSS DIE DACHFLÄCHE IN EINER BREITE VON MINDESTENS 0,80 m DURCHLAUFEN.

##### § 3 AUSSENWAND- UND DACHGESTALTUNG

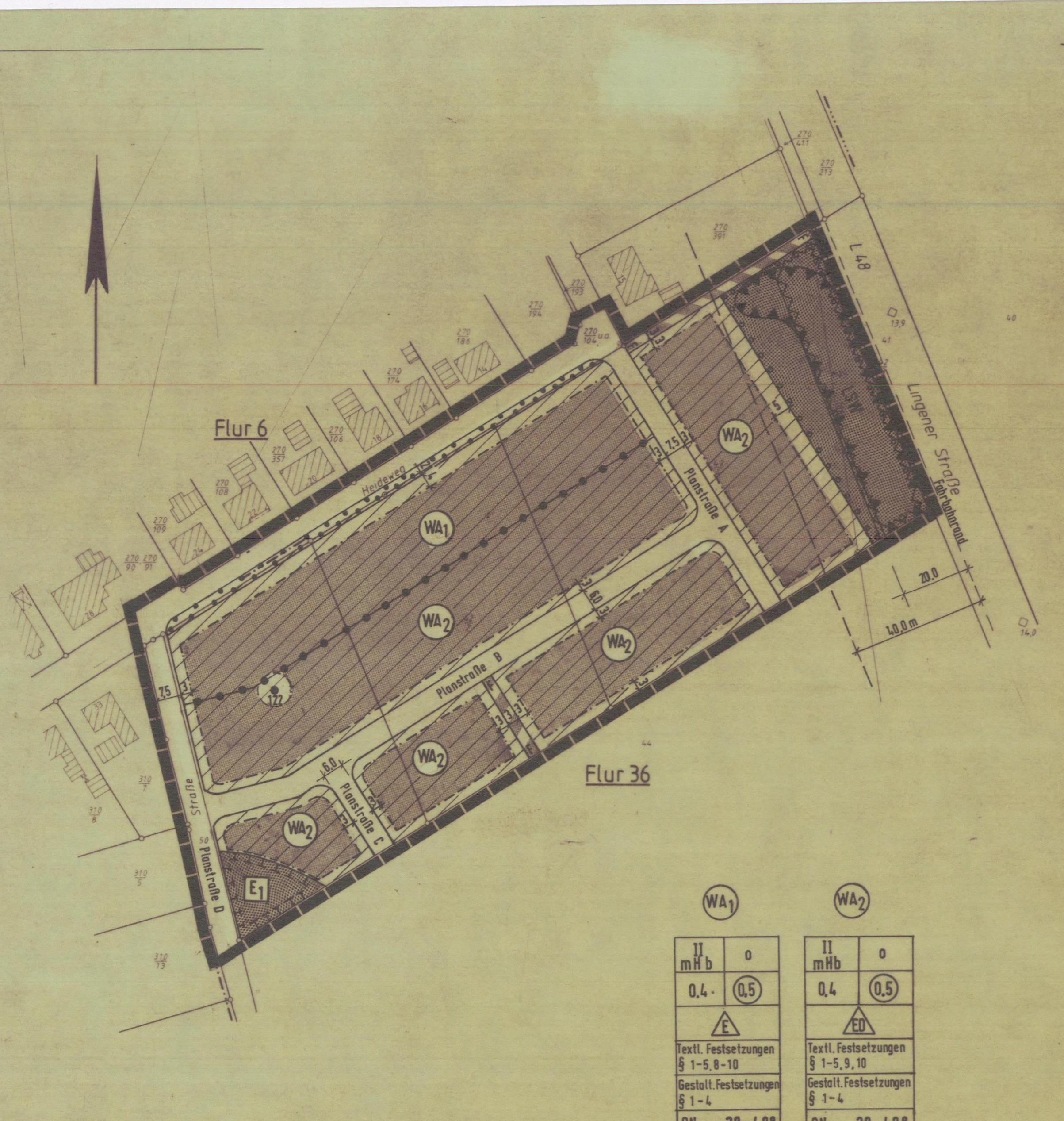
BEI DER GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE DER GEBÄUDE IST BRAUNROTES BIS ROTES SICHT BZW. VERBLENDEMAUERWERK ZU VERWENDEN. UNTERGEORDNETE BAUTEILE WIE Z.B. BRÜSTUNGEN, EINZELNE GEBÄUDETEILE, SOCKEL USW. KÖNNEN MIT HOLZ, PUTZ, NATURSCHIEFER MIT NICHT GLANZENDER OBERFLÄCHE GESTALTET WERDEN. DABEI DÜRFEN DIE MIT DIESEN MATERIALIEN GESTALTETEN FASSADENFLÄCHEN MAX. 1/3 DER GESAMTFASSADENFLÄCHEN BETRAGEN.

ALS AUSNAHME GEM. § 85 NBAUO KANN WEISSES SICHT- BZW. VERBLENDEMAUERWERK ZUGELASSEN WERDEN.

DACHEINDECKUNGEN SIND NUR IN ROTEN, BRAUNROTEN, BRAUNEN, ANTHRACITEN ODER SCHWARZEN FARBTONEN ZULASSIG.

##### § 4 EINFRIEDUNGEN

IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND AUCH STRASSENSEITIG EINFRIEDUNGEN ZULASSIG. SIE SIND ALS LEBENDE HECKEN ODER HOLZZAUNE BIS ZU EINER HOHE VON 0,90 m ZU ERRICHTEN. EINFRIEDUNGEN AUS LEBENDEN HECKEN ODER HOLZZAUNE AUF DEN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN, SOWEIT SIE AN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND WEGEN LIEGEN, DÜRFEN EINE HOHE VON 1,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN.



II	II
mhB	mhB
0	0
0,4	0,5
[E 1]	
Textl. Festsetzungen § 1-5, 8-10	
Gestaltl. Festsetzungen § 1-4	
DN = 38-48°	DN = 38-48°
TH = 2,75-3,5m	TH = 2,75-3,5m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landkreis Emsland  
Gemeinde Geeste Flur 36  
Gemarkung Dalum 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).  
Antragbuch Nr. PL 1/98  
http://www.landkreis-emsland.de

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.02.1996).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den (LS)

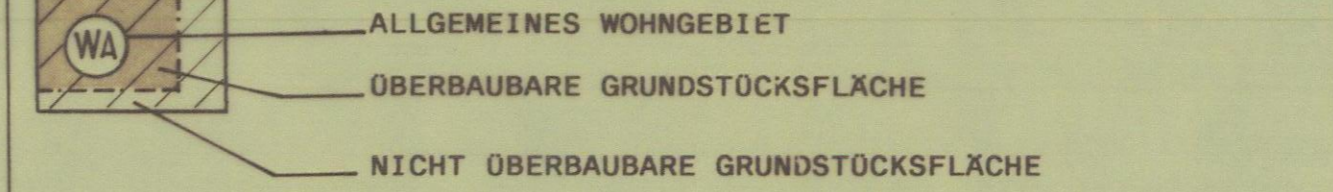
#### HINWEISE

- FOR DIESEN BEBAUUNGSPLAN GELTEN:
1. DIE VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) I.D.F. VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
  2. DER GESAMTE PLANBEREICH LIEGT IN DER LÄRMSCHUTZZONE 3 - FESTGESETZT DURCH DIE VERORDNUNG FÜR DEN LUFT-/BODEN-SCHIESS-PLATZ NORDHORN VOM 09.11.1979.  
IN DIESER ZONE TRETEN LÄRMWERTE VON 62 dB(A) BIS 67 dB(A) AUF.

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

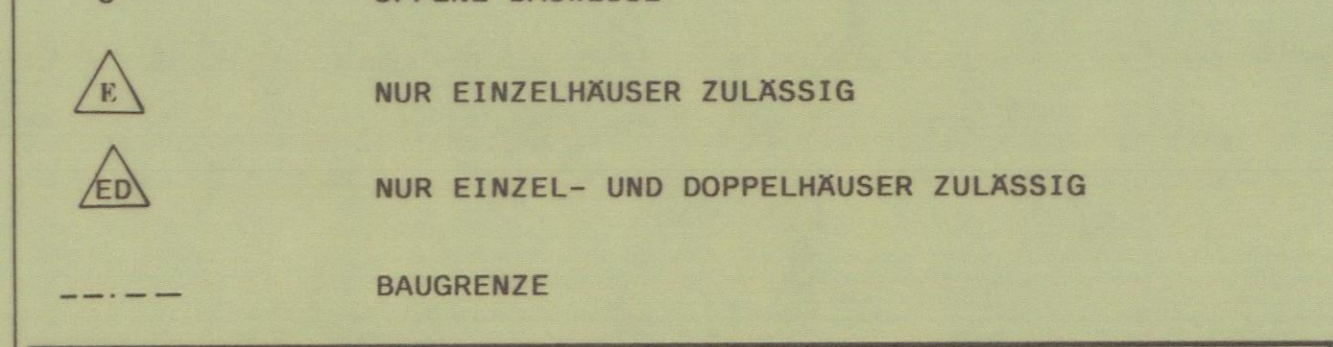
#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



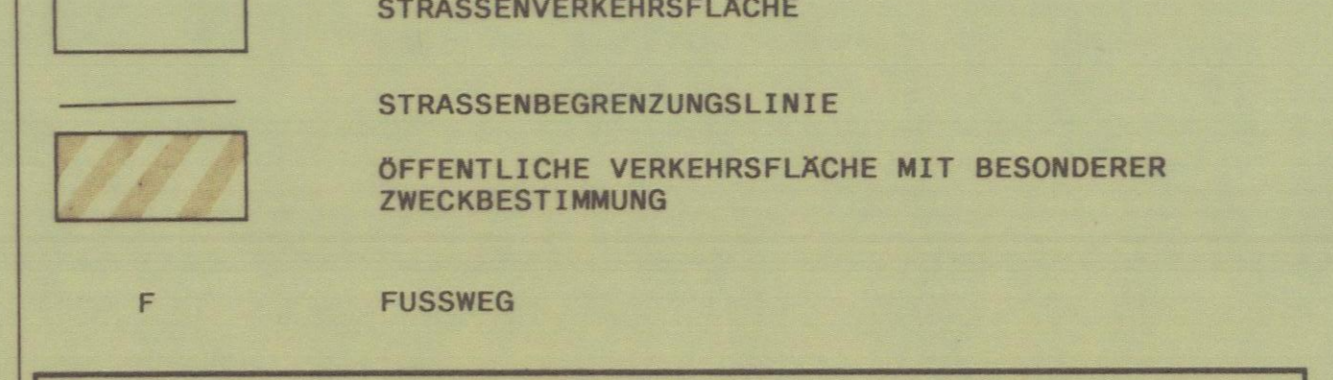
#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTWERT)
mhB	MIT HOHENBESCHRÄNKUNG
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHLE
0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

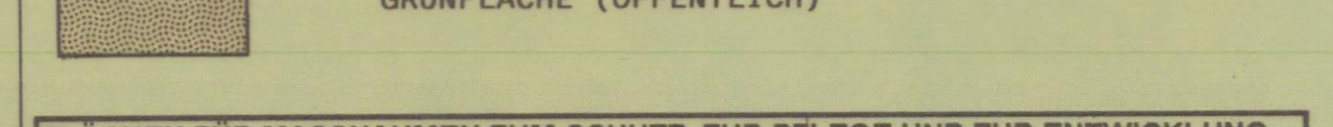
#### BAUWEISE, BAUGRENZEN



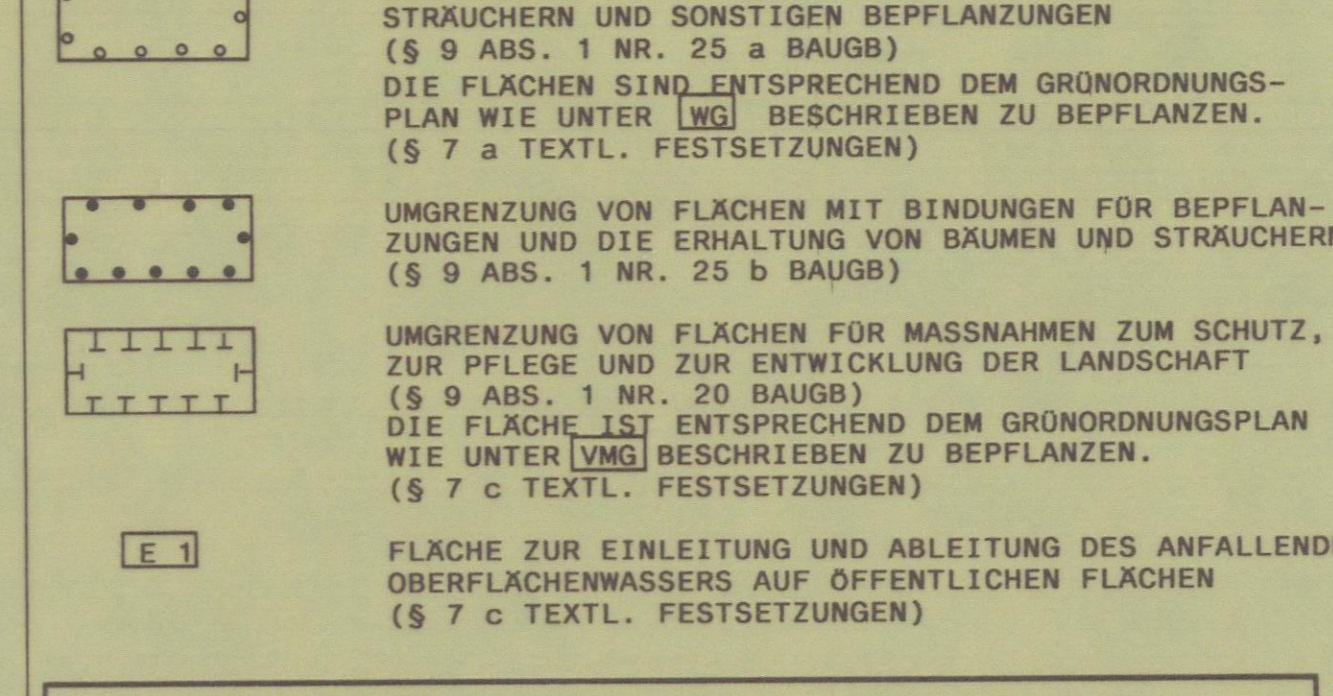
#### VERKEHRSFLÄCHEN



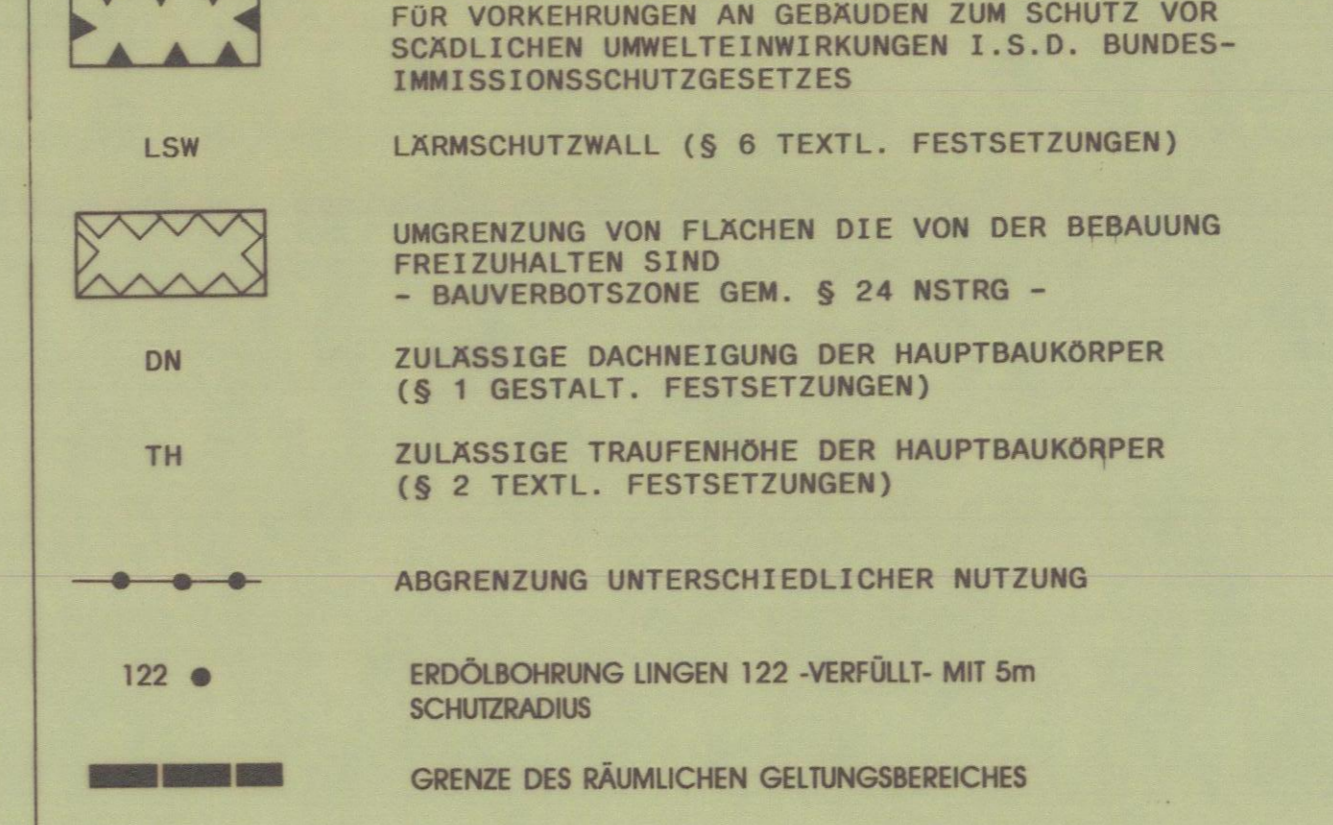
#### GRÜNFLÄCHEN



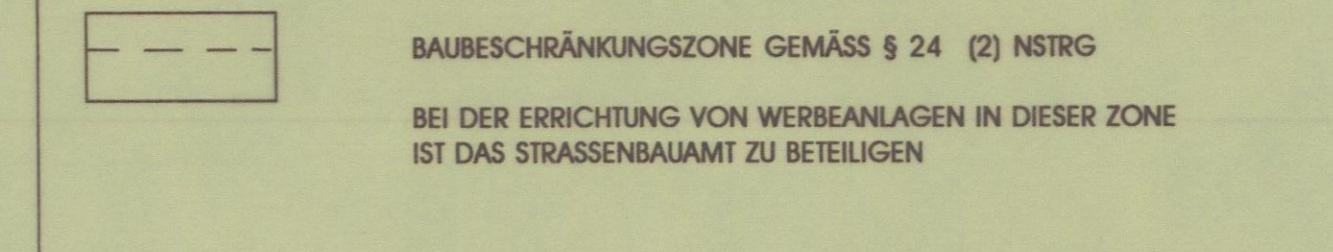
#### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



#### SONSTIGE PLANZEICHEN



#### NACHRICHTLICHE ANGABEN



DER RAT DER GEMEINDE GEESTE HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.05.1995 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 01.02.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

GEESTE, 02.02.1996  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Brinkmann

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM BAUAMT DER GEMEINDE GEESTE AUFGESETZT DURCH:  
ASL - ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO LINGEN  
DIPL.-ING. K. GROSPRIETICH  
STURMSTR. 1, 49808 LINGEN

LINGEN, 16.08.1996  
ERGÄNZT 31.01.1997  
ASL

DER RAT DER GEMEINDE GEESTE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.08.1996 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE "ERNEUERTE" ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 21.11.1996 BEKANNTMACHT.

DER "GEÄNDERTER" ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 03.12.1996 BIS 10.01.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GEESTE, 13.01.1997  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Brinkmann

DER RAT DER GEMEINDE GEESTE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.01.1997 DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNGS-GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

DER BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 1 BAUGB WURDE VOM 14.01.1997 BIS 20.01.1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GEESTE, 28.02.1997  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Brinkmann

DER RAT DER GEMEINDE GEESTE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.02.1997 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

GEESTE, 28.02.1997  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Brinkmann

DER RAT DER GEMEINDE GEESTE IST IN DER VERFÜGUNG VOM (AZ.: ) AUFGEFÜHRTE AUFLAGEN/MASSGABEN/AUSNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM 02.03.1998 BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM 02.03.1998 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 02.03.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

GEESTE, 02.03.1998  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Brinkmann

IM AMTSBLATT NR. 4 VOM 28.02.98 FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND IST GEM. § 2 ABS. 6 BAUGB MASSNAHME G IN VERBINDUNG MIT § 12 BAUGB BEKANNTMACHT WORDEN, DASS DIESER BEBAUUNGSPLAN BESCHLOSSEN WORDEN IST.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 28.02.98 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

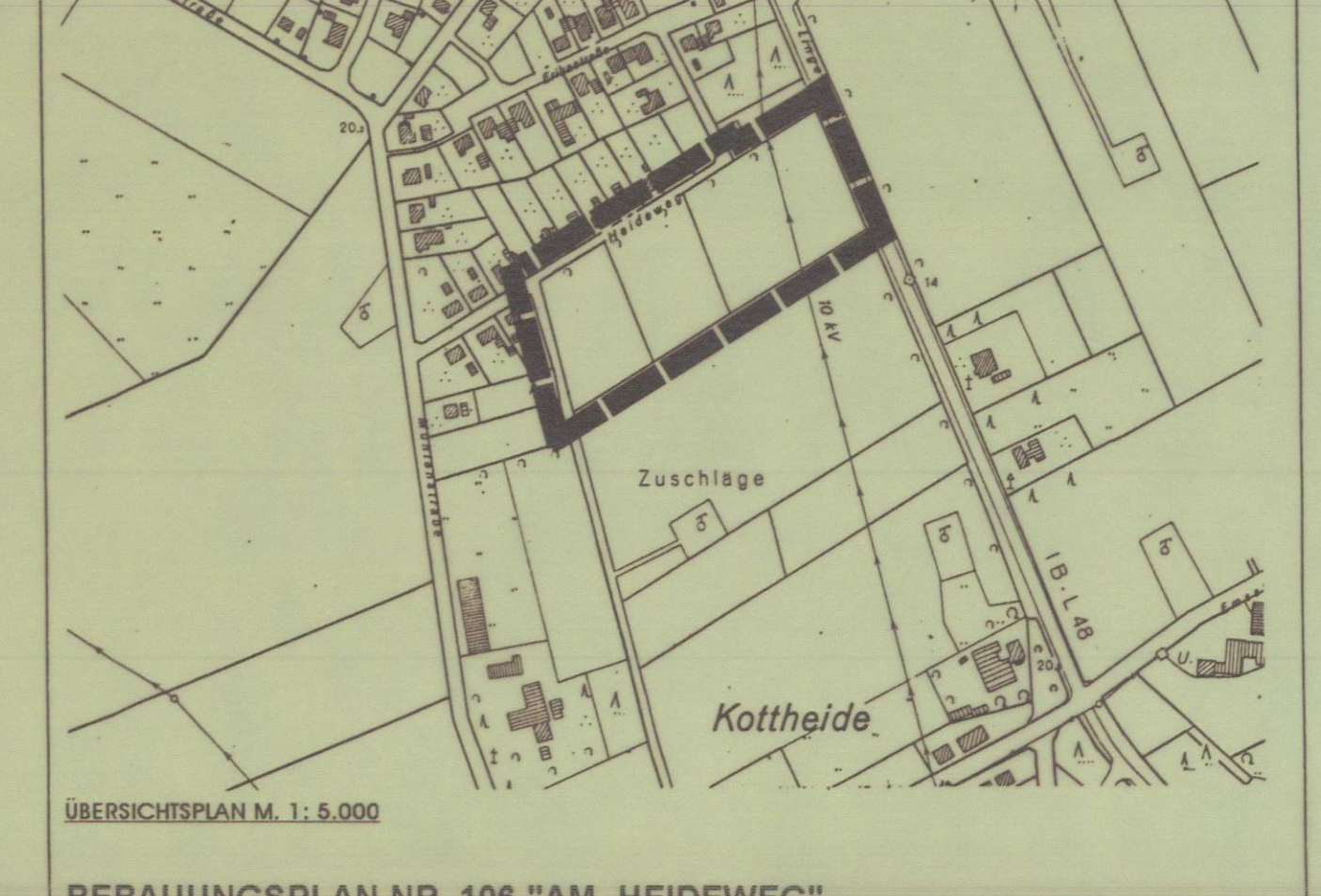
GEESTE, 20.03.1998  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Brinkmann

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES - NICHT - GELTEND GEMACHT WORDEN.

GEESTE, 04.06.2009  
BÜRGERMEISTER  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Leinweber

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG - NICHT - GELTEND GEMACHT WORDEN.

GEESTE, 04.06.2009  
BÜRGERMEISTER  
GEMEINDEDIREKTOR  
gez. Leinweber



BEBAUUNGSPLAN NR. 106 "AM HEIDEWEG" MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG