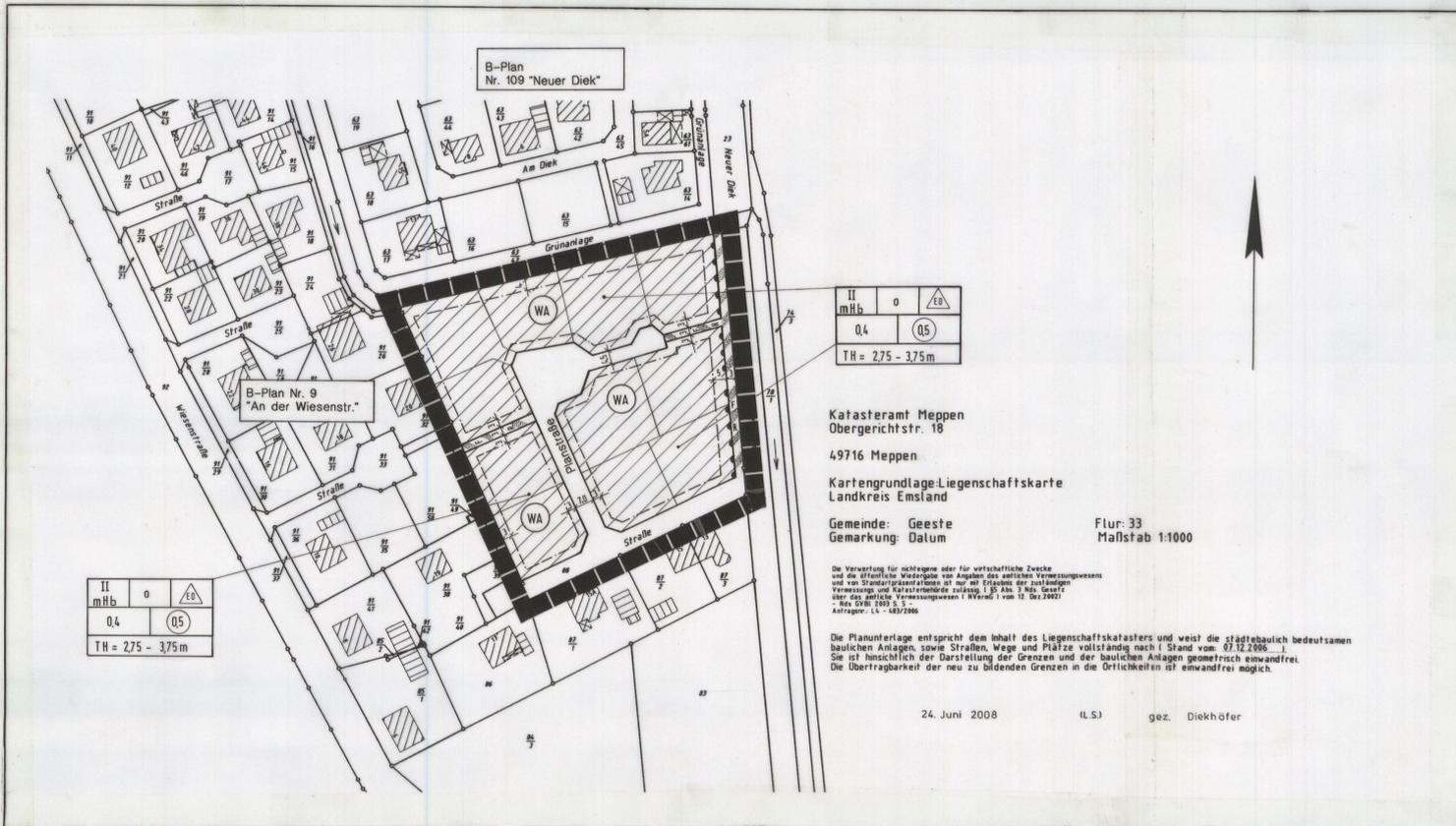


B-Plan Nr. 118
 „Neuer Diek-Erweiterung
 u. 1. Änd. des B-Planes
 Nr. 9 An der Wiesenstr.“

Satzung der Gemeinde Geeste - Landkreis Emsland - Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 118 "Neuer Diek-Erweiterung und 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 An der Wiesenstr." OT. Dalum



Textliche Festsetzungen

- § 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens**
 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht über überschreiten.
- § 2 Traufenhöhe**
 Im allgemeinen Wohngebiet hat die Traufenhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Aussenkante des aufstehenden 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.
- Bei Mansarddachbauweise wird die Höhe des unteren Sparrenschnittpunktes der Mansarde mit dem Sparren des oberen Daches auf max. 5,80 m über dem fertigen Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
- § 3 Gebäudehöhe (Firsthöhe)**
 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 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Zahl der Wohneinheiten (W) auf max. 2 W pro Gebäude festgesetzt.
- § 5 Stellung baulicher Anlagen**
 Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.
- § 6 Berechnung der Geschossfläche**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 118 "Neuer Diek-Erweiterung u. 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 An der Wiesenstr." sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umgrenzungsmauern ganz mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).
- § 7 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
 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 1,00 m.
- § 8 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 118 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 Vorschriften des § 8 NWG zur Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.
- § 9 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.
- § 10 Zufahrten**
 Die direkt an der Straße "Neuer Diek" liegende Grundstücke dürfen nicht von Osten von dieser erschlossen werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 118, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 21.05.2008
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:
 Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 29.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2007 örtlich bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17. u. 18.04.2007 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2007 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 28.09.2007 aufgefordert worden.

Geeste, den 21.05.2008
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

Der 11. der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 19.05.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2007 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 27.08.2007 bis zum 28.09.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den 21.05.2008
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Geeste, den 21.05.2008
 gez. Leinweber
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.2008 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.2008 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 21.05.2008
 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

 Bürgermeister

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

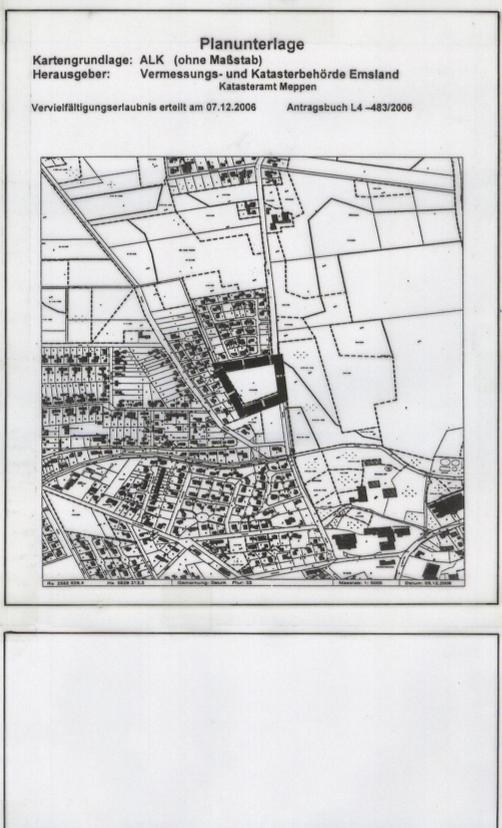
Geeste, den

 Bürgermeister

- ### 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 sich behindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
 - Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der 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 vorbelastet.
 - Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt teilweise im An-/Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden/Nordhorn Range. Vorsorglich wird auf die unvermeidlichen, vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen hingewiesen.
 - Widmungsverfügung:
 Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrs freigabe wirksam ist.

Nachrichtliche Angaben

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Art der baulichen Nutzung**
 (WA) allgemeine Wohngebiete
 überbaubare Flächen
 nicht überbaubare Flächen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 mHb mit Höhenbeschränkung
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
 TH Traufhöhe (siehe § 2 textl. Festsetzungen)
 - Bauweise, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze
 - Verkehrsräume**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 F + R Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 angrenzender Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- § 1 Dachausbildung**
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach zu erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgebäudefläche betragen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Die sog. Pultdächer werden ausgeschlossen.
 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 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 Einschnitte**
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muss die Dachfläche 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 Einfriedungen**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Hezzaune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Hezzaune auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

GEMEINDE GEESTE

Bebauungsplan Nr. 118
 "Neuer Diek-Erweiterung und 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 An der Wiesenstr." OT. Dalum
 mit Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Gezeichnet: Juni 2007 / Mo
 Bearbeiter:
 Bau- und Umweltabteilung
 Dipl.-Ing.