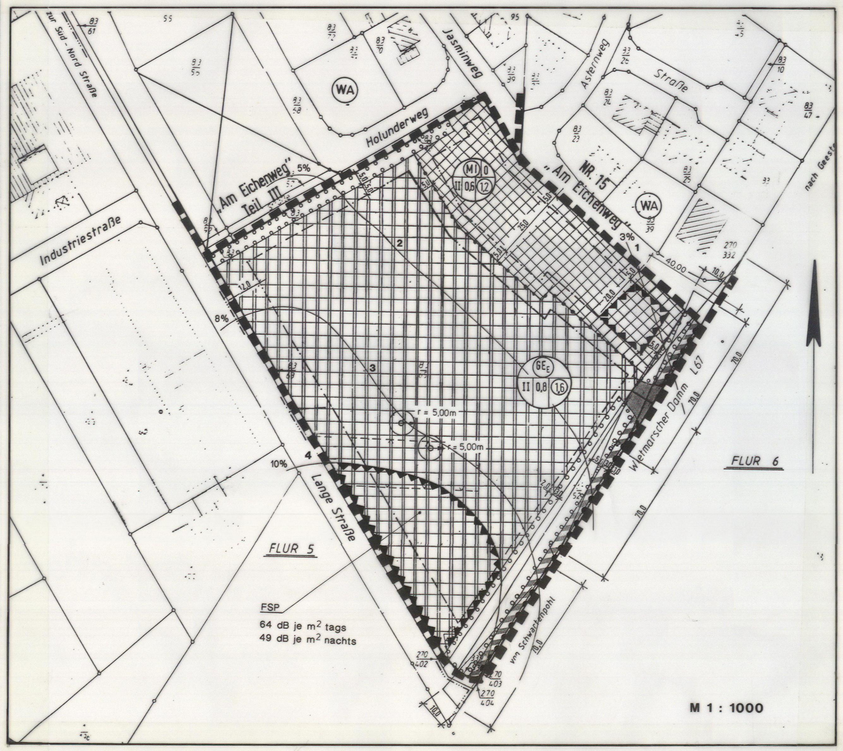
B-Plan Nr. 104
„Am Asternweg"
OT. Dalum

Satzung der Gemeinde Geeste – Landkreis Emsland –
Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan)
Nr. 104 "Am Asternweg" OT. Dalum

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

M 1 : 1000



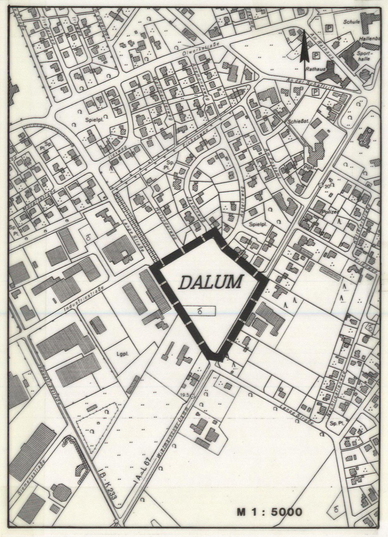
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde Geeste — Flur: 6
Gemarkung: Dalum — Maßstab 1 : 1000

Antragsbuch Nr. 93/03

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.05.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich best. Vermessungs-Ing.

Lingen, den 10. Aug. 1999 — gez. Illguth



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

HINWEISE:

1. 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).

2. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten, innerhalb der Sichtdreiecke ist jedliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

3. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtrl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

4. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der aus dem benachbarten Gewerbegebiet wirkenden Styrolgerüchen vorbelastet.

5. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, weitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GEE — Gewerbegebiet, hinsichtlich der Lärmentwicklung eingeschränkt; Überbaubare Grundstücksfläche; Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- MI — Mischgebiet; Überbaubare Grundstücksfläche; Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

- II — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), z.B. II
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
- (1,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ), z.B. 1,6
- FSP — Flächenbezogener Schalleistungspegel tags und nachts. (Höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche innerhalb der Gewerbegebiete in dB(A).

Bauweise, Baugrenze

- O — Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radfahrweg)
- Einfahrts- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- lt. Festsetzung Grünordnungsplan

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen – Ausschluß von Wohnungen bzw. Dauerarbeitsplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Erdölsonde verfüllt – mit Schutzradius = 5,00 m keine Überbauung
- Angrenzender Bebauungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung

- Sichtdreiecke

Nachrichtliche Angaben

Darstellung unterschiedlicher Geruchsimmissionszonen lt. Geruchsgutachten TÜV

1	= bis 3 %
2	= bis 5 %
3	= bis 8 %
4	= bis 10 %

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

1. Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schalleisnungspegel (FSP) nicht überschreiten.
Diese betragen: tags: = 64 dB(A) m²; nachts: = 49 dB(A) m² (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Die im Plan festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schalleistungspegels (FSP) können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Überschreitung durch Maßnahmen bzw. Gegebenheiten (z.B. Errichtung von Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg durch entsprechende Gebäudeanordnung, Außenwandgestaltung, Abschirmwälle oder -wände) ausgeglichen wird, die eine freie Schallausbreitung vermeiden.

§ 2 Ausschluß von Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI) entlang der Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) ist in einer Tiefe von 40 m, ausgehend von der Straßenmitte der L 67 (Wietmarscher Damm) nordwestlich in das Mischgebiet hineingehend, aus Lärmschutzgründen eine Wohnbebauung ausgeschlossen. In dieser Zeile sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 3 Ausschluß von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO allgemein und im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zugelassen. Ebenso sind innerhalb der 10 % Isolinie die ausnahmsweise zulässigen, dem Gewerbebetrieb zugeordneten Wohnungen ausgeschlossen. Dauerarbeitsplätze dürfen innerhalb des 10 %-Isolinienbereiches nicht geschaffen werden.

§ 4 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschoßfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger L 67 (Wietmarscher Damm) bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in Bezug auf die L 67 in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 5 Festsetzung Traufhöhe

In dem Mischgebiet beträgt die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei einem Hauptbaukörper maximal 7,0 m.
Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO.

§ 6 Festsetzung Gebäudehöhe

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 Gewerbegebiet 9,50 m und für das Mischgebiet 12 m.

§ 7 Festsetzung Stellung baulicher Anlagen

Im festgesetzten Mischgebiet sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur erschließenden Straße auszurichten.

§ 8 Festsetzung Berechnung Geschoßfläche

Im gesamten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 104 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umgrenzungswände ganz mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

§ 9 Festsetzung Bauverbot

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

§ 10 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 Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur die landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan beschrieben sind.

§ 12 Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

1. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

2. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straße „Holunderweg" darf maximal einmal pro Grundstück für die Anlegung einer Grundstückszu- und -abfahrt in einer jeweiligen Maximalbreite von 4 m unterbrochen werden

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgiebellänge betragen. Die Dächer müssen symetrisch ausgebildet sein. Die sogenannten Pultdächer werden ausgeschlossen.

§ 2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von ½ 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 Dachfläche in einer Breite von 0,80 m durchlaufen.

§ 3 Außenwandgestaltung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude braunrotes bis rotes Sicht- bzw. Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel, Teile des Giebels usw. können mit Holz, Putz, Natursschiefer mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestaltete Fassadenflächen maximal 1/3 der Gesamtfläche betragen. Dacheindeckungen in blauer oder grüner Farbausführung sind unzulässig.

§ 4 Nebengebäude/Garagen gemäß § 14 BauNVO

Die Wandoberflächengestaltung von Garagen, Anbauten und sonstigen Nebengebäuden sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden.

§ 5 Einfriedungen

Im gesamten Gelungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Entlang der Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) sind die Privatgrundstücke mit Ausnahme der festgesetzten Grundstückszufahrt, dauernd geschlossen eingefriedet zu halten.

§ 6 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sowie Werbeanlagen für Eigenwerbung sind nur an den Außenflächen der Gebäude unterhalb der Traufenhöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern unterhalb des Dachabschlusses zulässig.

2. Werbeanlagen für Eigen- und Fremdwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 10 m Gesamtlänge und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 7 Ausnahmen

1. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 30 qm Nutzfläche und für Garagen sowie im Gewerbegebiet für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

2. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise und im Einvernehmen mit der Gemeinde Gebäude in Putzbauweise zugelassen werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann gemäß § 85 NBauO weißes Sicht- bzw. Verblendmauerwerk zugelassen werden. Diese Farbgestaltung bezieht sich auch auf die Putzbaugestaltung.

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. 104 "Am Asternweg" OT. Dalum bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in der Sitzung am 26.11.1998 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 01.06.1999

gez. Aepken — BÜRGERMEISTER
gez. Brinkmann — GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Am Asternweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 01.06.1999

gez. Brinkmann — GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 31.08.1993 / 25.06.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurden am 18.02.1994 / 07.08.1998 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben vom 28.02.1994 / 18.08.1998 bis 29.03.1994 / 22.09.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentl. ausgelegen.

Geeste, den 01.06.1999

gez. Brinkmann — GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.1998 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 01.06.1999

gez. Brinkmann — GEMEINDEDIREKTOR

Der Bebauungsplan Nr. 104 "Am Asternweg" nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.1999 im Amtsblatt Nr. 16 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung ist damit am 30.06.1999 in Kraft getreten.

Geeste, den 08.07.1999

gez. Brinkmann — GEMEINDEDIREKTOR

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes – nicht – geltend gemacht worden.

Geeste, den 23.06.2009

gez. Leinweber — BÜRGERMEISTER

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

Geeste, den 23.06.2009

gez. Leinweber — BÜRGERMEISTER

GEMEINDE GEESTE

Bebauungsplan Nr. 104
"Am Asternweg"
OT. Dalum

Bearbeitet: - B A U A M T -

Geeste, den 25.05.1998

DIPL.-ING.