

**GEMEINDE GEESTE - LANDKREIS EMSLAND**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65  
BAUGEBIET: "Kleiner Mopp" OT. OSTERBROCK  
MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN  
ÜBER GESTALTUNG**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) 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. 65, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, 28.04.1998

Der Ratsvorsitzende

Der Gemeindedirektor

**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 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 außenliegenden 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 Oberflächenerntwässerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 ist das auf den befestigten Flächen anfallende 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 Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 4 Ermittlung der zulässigen Geschößflächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 65 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschößflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume ganz mit anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

§ 5 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze zur Straße hin (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

a) Auf der mit [A1] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die Maßnahmen durchzuführen, die im Grünordnungsplan unter [A1] aufgeführt sind.  
b) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind die im Grünordnungsplan unter [38b] beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

§ 7 Stellung der Baukörper

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baukörper giebel- oder traufständig, parallel der jeweiligen Haupterschließungsstraße auszurichten.

§ 8 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 und
- in Ausnahmefällen das Überschreiten der Traufhöhe von 3,50 m entlang einer Gebäudesseite um max. 2,70 m zulassen, wenn hierbei 1/3 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudesseite nicht überschritten wird. (Beispielkizze ist als Anlage in der Begründung enthalten)

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

§ 1 Dachausbildung

Die Dachausbildung muß als Satteldach oder Walmdach erfolgen, Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel der Gesamtgiebelfläche sind zulässig. Alle vorgenannten Dachformen müssen symmetrisch ausgebildet sein.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis 30 m² und Garagen gem. § 12 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.

Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt:  
- bei einem Hauptbaukörper in den mit "mHb" bezeichneten Bereichen sowie bei allen eingeschossigen Baukörpern 38 - 48°.

§ 2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/4 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlußwand muß min. 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muß die Dachfläche in einer Breite von min. 0,80 m durchlaufen.

§ 3 Außenwand- und Dachgestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist braunrot bis rotes Sicht- bzw. Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel usw. können mit Holz, Putz, Naturschiefer mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfassadenflächen betragen.

Dacheindeckungen sind nur in roten, braunroten, braunen, anthraziten und schwarzen Farbönen zulässig.

§ 4 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch Straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Holzäune auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

**Nachrichtliche Angaben**

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone III B der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Varloh vom 15.05.1973 liegt. Bei allen baulichen Maßnahmen (Straßen-, Hochbau und sonstige Maßnahmen) sind die Schutzbestimmungen dieser Verordnung zu beachten.

**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 Sichtziele sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtziele ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

**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**

- WA - allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Maß der baulichen Nutzung**

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

**Bauweise, Baugrenze**

- o - offene Bauweise
- △ - nur Einzelhäuser zulässig
- - Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- - Straßenverkehrsfläche
- - Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

- - öffentliche Grünfläche

**Fläche für die Landwirtschaft**

- - Fläche für die Landwirtschaft

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

- - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- A1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke ausschließlich mit einheimischen Baum- und Straucharten

**Sonstige Planzeichen**

- DN - Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper (§ 1 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung)
- TH - Zulässige Traufenhöhe der Hauptbaukörper (§ 2 der textlichen Festsetzungen)
- - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.02.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie der Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 13.03.1997

Der Gemeindedirektor

...gez. Brinkmann.....

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Geeste aufgestellt durch:  
ASL - Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen  
Dipl.-Ing. K. Großpietsch  
Stumstr. 1, 49808 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 22.10.1997

ASL

.....

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 19.12.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.1998 bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.01.1998 bis 03.03.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Geeste,

Der Gemeindedirektor

...gez. Brinkmann.....

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG 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 Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, 10.06.1998

Der Gemeindedirektor

...gez. Brinkmann.....

Der Rat der Gemeinde Geeste ist den in der Verfügung vom (AZ: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis ausgelegen.

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

Geeste,

Der Gemeindedirektor

.....

Im Amtsblatt Nr. 18 vom 14.08.1998 für den Landkreis Emsland ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB bekanntgemacht worden, daß dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 14.08.1998 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, 01.09.1998

Der Gemeindedirektor

...gez. Brinkmann.....

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

Geeste, 13.07.2009

Der Bürgermeister

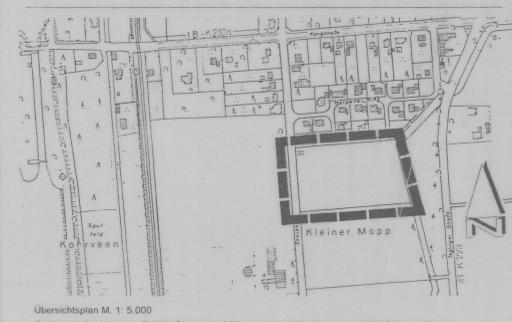
...gez. Leinweber.....

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

Geeste, 13.07.2009

Der Bürgermeister

...gez. Leinweber.....



Übersichtsplan M 1:5.000  
Grundlage des Übersichtsplans: Deutsche Grundkarte 1:5.000; vervollständigt mit Erläuterung des herausgegebenen Katasteramt Meppen

**GEMEINDE GEESTE - LANDKREIS EMSLAND  
BEBAUUNGSPLAN NR. 65  
BAUGEBIET: "Kleiner Mopp" OT. OSTERBROCK  
MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN  
ÜBER GESTALTUNG**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landkreis Emsland  
Gemeinde: Geeste Flur: 24  
Gemarkung: Geeste 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)

Antragsbuch Nr. PL 02/97  
(Bau- u. Rückfragen anzeigen)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.1997...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen den 14.12.1998

Katasteramt  
im Auftrage  
gez. Knocks  
(i.S.)