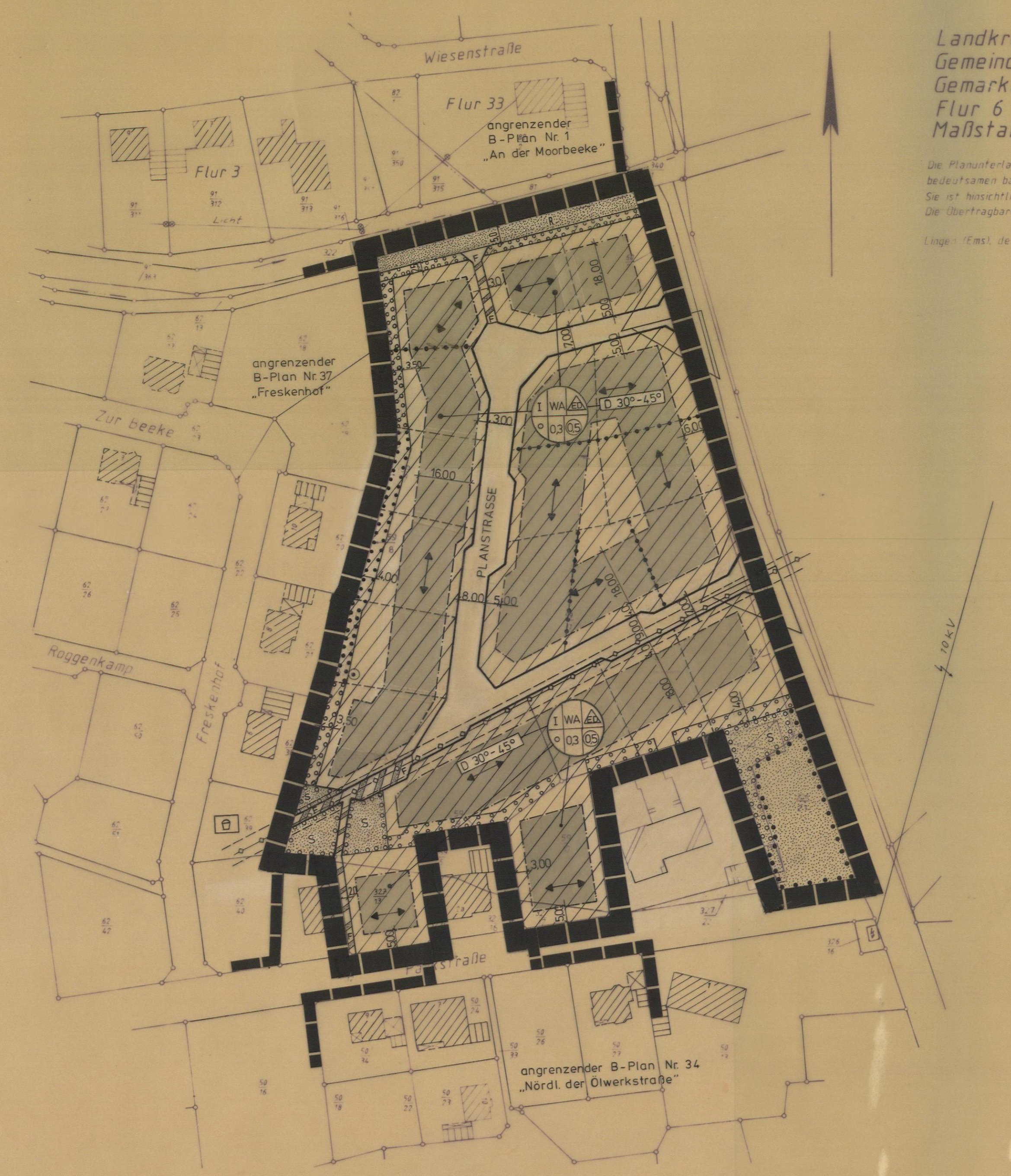


B-Plan Nr. 102
„Berghof“

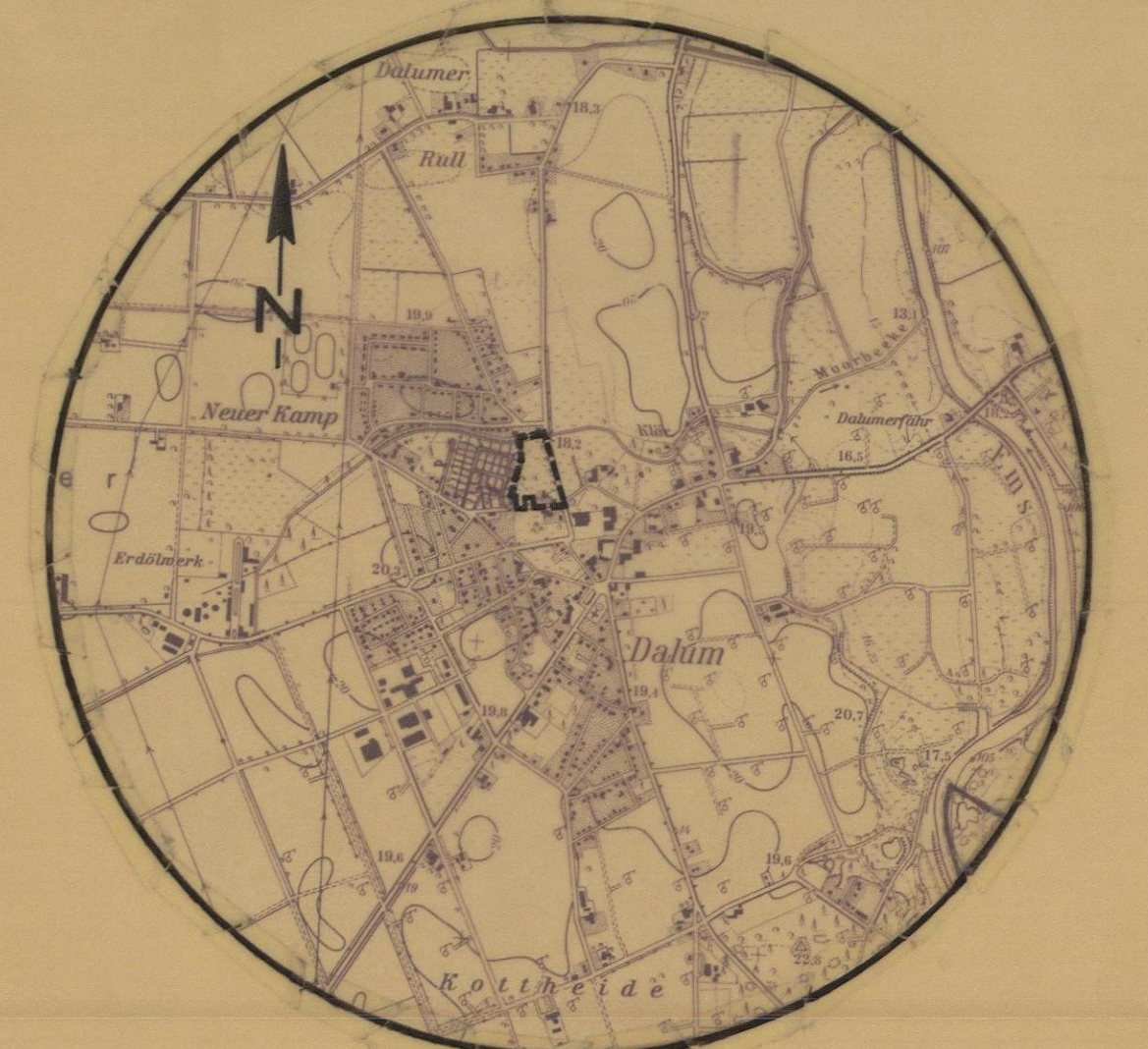
Satzung der Gemeinde Geeste - Landkreis Emsland - Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 102 „Berghof“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung M 1:1000

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

Die Maßaufgabe entspricht dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weist die maßstabsgerechten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Grünanlagen dar. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grund- und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Lage: Emsl. den 17.01.1995
gez. Illguth
Geesth.-Buch Nr. 92/92/1



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche
--	---
- Maß der baulichen Nutzung**

	Geschäftszahl GFZ
	Grundflächenzahl GRZ
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlage
 - Festrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers
 - nur in einer Richtung zulässig
- Verkehrsfläche**

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
- Grünflächen**

	Grünfläche öffentlich
	Rosen
	Schutzpflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung d. Landschaft**

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB)
	Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	angrenzender Bebauungsplan
	Sichtdreiecke (22,0 m / 22,0 m)
	Dachneigung der Hauptbaukörper 30°-45°
	Erdgasleitung 8" Sicherheitsstreifen 3,00 m (§ 9 (1) Nr. 13.5 u. GB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baul. Anlagen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990: Planz. V. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der Bauzeichnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### Planungsrechtliche Festsetzungen
- Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB**
 Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde folgende Ausnahmen zulassen, sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.
 a) Von der festgesetzten Geschöszahl bis zu + 1 Geschö, wenn es sich dabei um das ausgebautte Dachgeschö handelt, das im Sinne von § 2 (4) N. Bau O als Vollgeschö gilt.
 b) Das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche.
 c) Ausnahmen von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Festrichtung) um 90°.
 - Sockelhöhe**
 Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen EG-Fußbodens) darf gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger EG-Fußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
 - Geschöflächen**
 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschöflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umgrenzungsmaße ganz mitanzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO).
 - Nebenanlagen**
 In Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufähigkeit) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carport gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
 - Anpflanzungen**
 a) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgeprägte heimische Gehölze zulässig, die in Grünordnungsplan unter [P1] + [P2] beschrieben sind.
 b) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung sind die in Grünordnungsplan unter [S1] bis [S4] beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
 c) Die mit [S1] + [S2] gekennzeichneten Maßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan durchzuführen.
- ### Gestalterische Festsetzungen
- Dachausbildung**
 Die Dachausbildung der Hauptbaukörper und Garagen einschließlich Nebenanlagen muß als Satteldach oder Walmdach erfolgen. Krüppelwäldcher bis zu einem Drittel Gesamtgiebelhöhe sind zulässig. Dabei müssen die Dächer symmetrisch ausgebildet sein. Die Dachneigung der Hauptbaukörper muß zwischen 30° und 45° betragen.
 - Dachgesenb und Dachanschnitt**
 Dachgesenb und Dachanschnitt dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenslänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten, der Abstand zur seitlichen Gebäudeabsehlfwand (Ortgang) muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgesenb bzw. Dachanschnitt muß die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.
 - Traufenhöhe**
 Die Traufenhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) der Gebäude gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muß zwischen 2,70 m und 3,50 m betragen.
 - Außenwandgestaltung**
 Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist braunrot bis rotes Sicht- bzw. Verblendmauerwerk zu verwenden. Nach der Oberkante zum Parterrestr. RAJ 840 bis ist folgender Farbraum festgelegt: Farbtöne RAJ Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015. Untergeordnet 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 Gesamtflächen betragen.
 - Einfriedung**
 In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzläne bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten.
 Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Holzläne auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 - Ausnahmen nach § 85 N. Bau O**
 a) Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 35 qm und Garagen gemäß § 12 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 85 N. Bau O ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.
 b) Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe auf einen Drittel der Gesamttraufhöhe bis auf 2/3 der Orgänglänge ist ausnahmsweise möglich. Siehe Beispiel in der Begründung.

HINWEIS

- Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. (22,0 m / 22,0 m)
- Der Bereich des Bebauungsplans liegt in der Lärmschutzzone 3 - festgesetzt durch die Verordnung für den Luft/Boden - Schallplatz Nordhorn vom 08.10.1978. In dieser Zone treten Lärmwerte von 62 dB(A) bis 67 dB(A) auf.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

gez. Meyer
BÜRGERMEISTER
gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Berghof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 25.09.1992
gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 30.05.1994
gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

Im Amtsblatt Nr. 18 vom 15.08.1994 für den Landkreis Emsland ist gem. § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahme G in Verbindung mit § 12 BauGB bekannt gemacht worden, daß dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.1994 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 25.08.1994
gez. Brinkmann
GEMEINDEDIREKTOR

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

Geeste, den 05.06.2009
gez. Leinweber
GEMEINDEDIREKTOR
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE GEESTE
- BAUAMT -

Geeste, den 02.11.1993
i.d. Hand
DIPL.-ING.