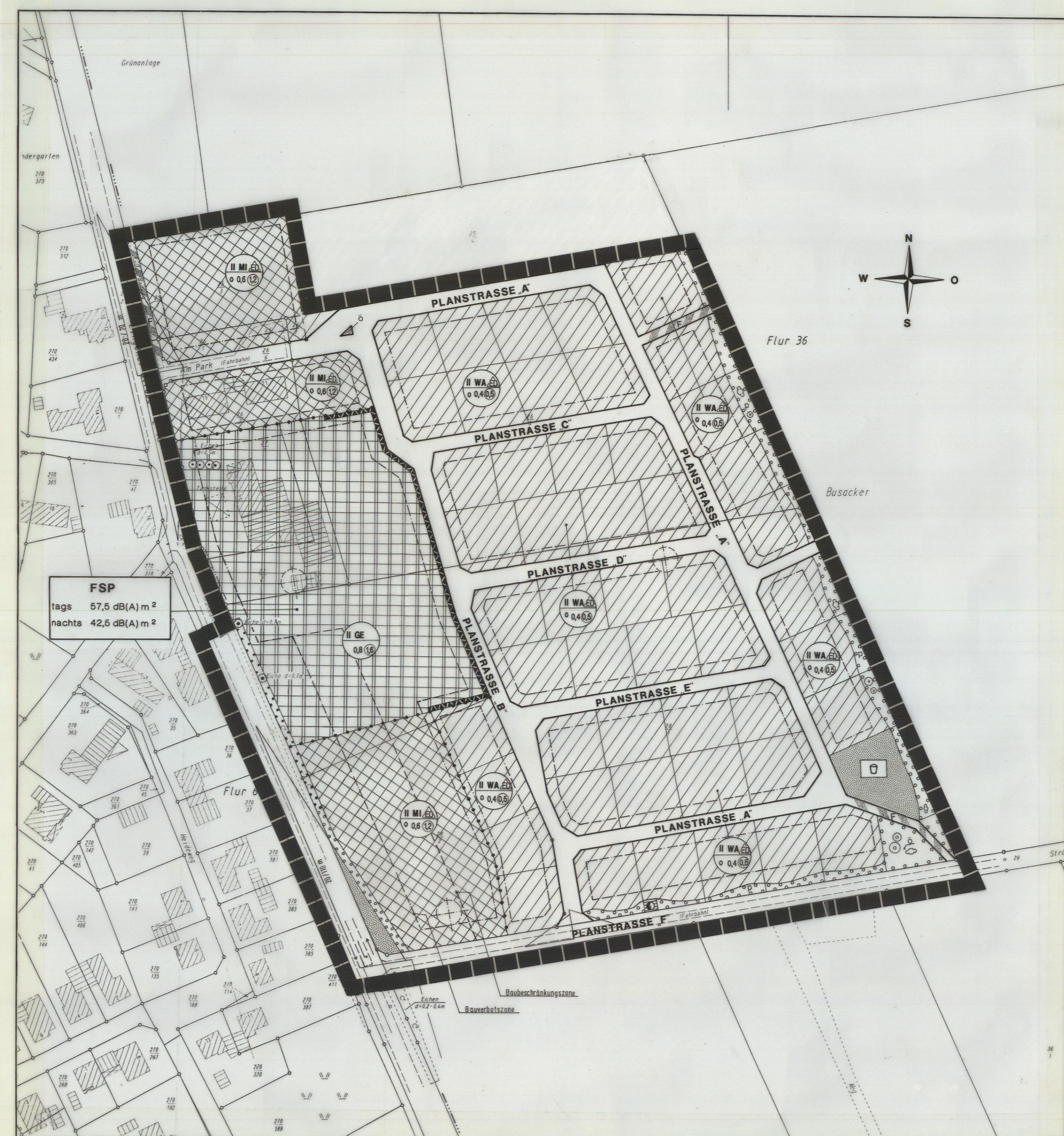


Satzung der Gemeinde Geeste - Landkreis Emsland - Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 108 "Östlich der Lingener Straße" OT. Dalum - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung M. 1 : 1000



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: Allgemeine Wohngebiete überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen
 - MI: Mischgebiete überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen
 - GE: Gewerbegebiete überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - GFZ: Geschosflächenzahl
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze: Bauverbotszone 20 m von Fahrbahnrand, Baubeschränkungszone 40 m von Fahrbahnrand
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - F: Fußweg
 - Grünflächen**
 - Grünfläche (öffentlich) mit Zweckbestimmung
 - Spielfeld
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume: öffentlich (o), privat (p)
 - Sträucher
 - sonstige Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Lärmschutzwand (Höhe = 2,50 m über Planstr. B)
 - Erdlöschung verfüllt - mit Schutzradius = 5,00 m keine Überbauung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreiecke (Hinweis) 10/20m
 - Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Trafo

TETLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächenbezogene Schallschutzwerte**

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundfläche die festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schallschutzwertes (FSP) nicht überschreiten.

Diese betragen: tags = 57,5 dB(A) m², nachts = 42,5 dB(A) m²
- Die im Plan festgesetzten Werte des flächenbezogenen Schallschutzwertes (FSP) können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Überschreitung durch Maßnahmen bzw. Gegenmaßnahmen (z.B. Errichtung von Hindernissen auf dem Schallschutzwert durch entsprechende Gebäudemassivierung, Außenwandabschalung, Abschalung oder -verleib) zusätzlich zur festgesetzten Lärmschutzwert ausgeglichen wird, die eine freie Schallschuttwertung vermeiden.**
- Zur Vermeidung unzulässiger Tauschschuttwerte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallschuttwert nicht ohne weitere Prüfung auf einem kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immismissionsort und des flächenbezogenen Schallschuttwertes der zulässige Immismissionswert am Immismissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immismissionsort der Bestimmung 1.54 entspricht, mit dem relevanten Durchmesser der Teilfläche in Verlängerung der Abstands r. Die Einhaltung des Zielwertes ist dann mit der Hilfe des landkreisweiten Verfahrens durch eine überschlägige Schallschuttwertung oder eine detaillierte Geräuschschuttwertung nachzuweisen.**
- Verkehrsmittel**

Die Orientierungswerte gem. DIN 18095 werden in Teilen des festgesetzten Mischgebietes tags und nachts überschritten. Es handelt sich dabei um eine betriebsbedingte Situation. Die Überschreitungen werden durch Anordnung der Wände und Schallschuttwerte zur Immismissionsseite hin vermieden. Die Überschreitungen sind in den Wohn- und Schlafstätten durch den Einsatz von ausreichend absorbierendem Schallschuttwerten mit Bekleidungen (Verkehrsweg-) Schallschuttwertungswert = 24. Nachschall in Bezug auf das Schallschuttwert (nach DIN 4109) zu kompensieren. Die Überschreitungen in den Außenbereich sind in den Immismissionsbereich des Wohngrundstückes zu legen.
- Festsetzung Höhenmäßige Erdgeschosflächen**

Die Höhe der fertigen Erdgeschosflächen der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mauerwerk fertiger 1.48 (Lingener Straße) bis Oberkante fertiger Erdgeschosflächen, in Höhe auf die 1.48 in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten. Für das Allgemeine Wohngebiet gilt als Baugrenze die Oberkante Mauerwerk fertiger Erdgeschosflächen in der Lingener Straße des Baugrundstückes.
- Festsetzung Traufhöhe**

Im Allgemeinen Wohngebiet hat die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosflächen bis einem Hauptbalken) zwischen 2,75 m und 3,50 m zu betragen. Diese Vorkehrung gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b BauA, für Traufgiebel und Erker.
- Festsetzung Gebäuhöhe**

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dachdeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosflächen, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 8,50 m und für das Mischgebiet 9,50 m.
- Festsetzung Stellungs beidseitiger Anlagen**

Innere des gesamten Baugrubens sind die Hauptbalken der Gebäude giebel- oder traufseitig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.
- Festsetzung Berechnung Gebäuhöhe**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 108 sind bei der Ermittlung der zulässigen Gebäuhöhe die Flächen von Außenbalkonen in Höhe Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentritten und einschließlich ihrer Umgrünungswände ganz mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).
- Festsetzung Bauweise**

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zu allen angrenzenden Straßen (in Straßenbegrenzungslinie) und der jeweiligen Baugrenze sind Vollgeschosse gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig. Dieses Bauverbot gilt ebenso für stützende Bereiche zwischen der Baugrenze und anderen öffentlichen Flächen, z.B. Grünanlagen, Kinderspielflächen, Fußwege usw. In diese Bereiche dürfen jedoch für einen Abstand von 1 m.
- Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den befestigten Flächen anfallende unbelastetes Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser müssen hiervon unberührt. Eine zuzulässige Vorrichtung ist zulässig. Die Vorrichtung des § 8 NVO zur Vermeidung der Erosion oder der Beweissung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.
- Grünbereichliche Festsetzungen**

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur die landschaftsgerechten heimischen Gehölze zulässig, die im Ortsentwicklungplan beschrieben sind. Als Auslöschung ist auf die Erhaltung von Pflanzungen und Sträuchern sowie die mit einem Pflanzgebiet festgesetzten Flächen an der L.48 (Lingener Straße) darstellt mit einer Grundstücks- und -abstand unterboten werden.
- Ausnahme gemäß § 11 Abs. 1 BauGB**

Die Baugrubenabstände können im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugruben um nicht mehr als 2 m, jedoch mit nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

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. 108 "Östlich der Lingener Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in der Sitzung am 27.04.2000 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 04.07.2000

gez. Apken
BÜRGERMEISTER

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.05.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 "Östlich der Lingener Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben vom 2.08.1999 bis zum 14.03.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 04.07.2000

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 2/16.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2/17.02.2000 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben vom 2/28.07.1999 bis zum 30.08.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 04.07.2000

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2000 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 04.07.2000

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

Innere des gesamten Baugrubens sind die Hauptbalken der Gebäude giebel- oder traufseitig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.

Geeste, den 04.06.2009

gez. Leinweber
BÜRGERMEISTER

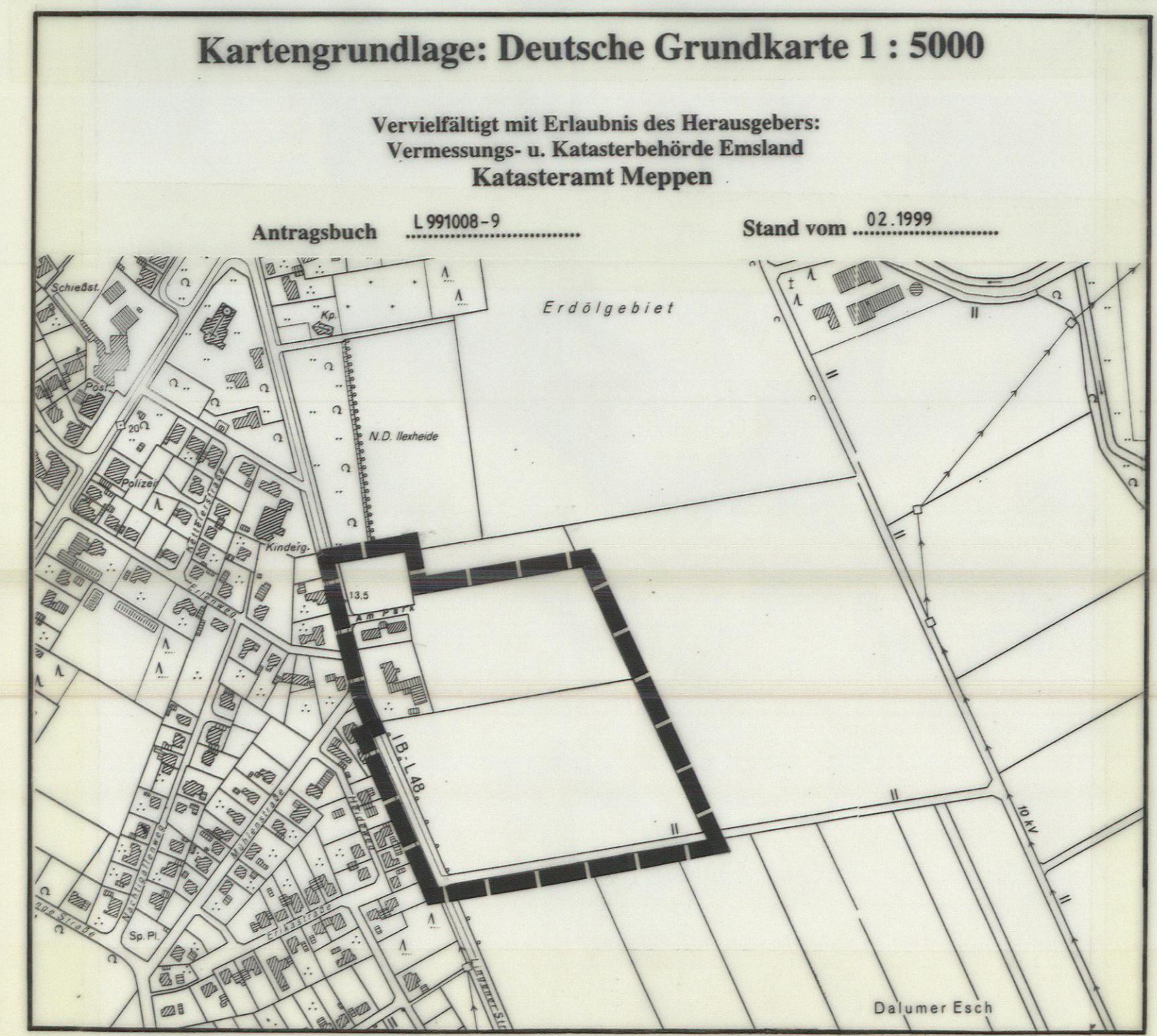
gez. Leinweber
GEMEINDEDEKRETOR

Innere des gesamten Baugrubens sind die Hauptbalken der Gebäude giebel- oder traufseitig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.

Geeste, den 04.06.2009

gez. Leinweber
BÜRGERMEISTER

gez. Leinweber
GEMEINDEDEKRETOR



Landkreis Emsland
Gemeinde Geeste
Gemarkung Dalum
Flur 36
Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur AZ L 991008-9

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die strukturell bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 02.02.1999)

Die hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraf 13 Abs. 4, Paragraph 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 -GVBl.S.187).

Heppen, den 12.09.2000

gez. Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

GEMEINDE GEESTE

Bebauungsplan Nr. 108
"Östlich der Lingener Str."
OT. Dalum

Bearbeitet: - BAUA MT -
Geeste, den 30.06.1999

gez. Leinweber
DIP.-ING.