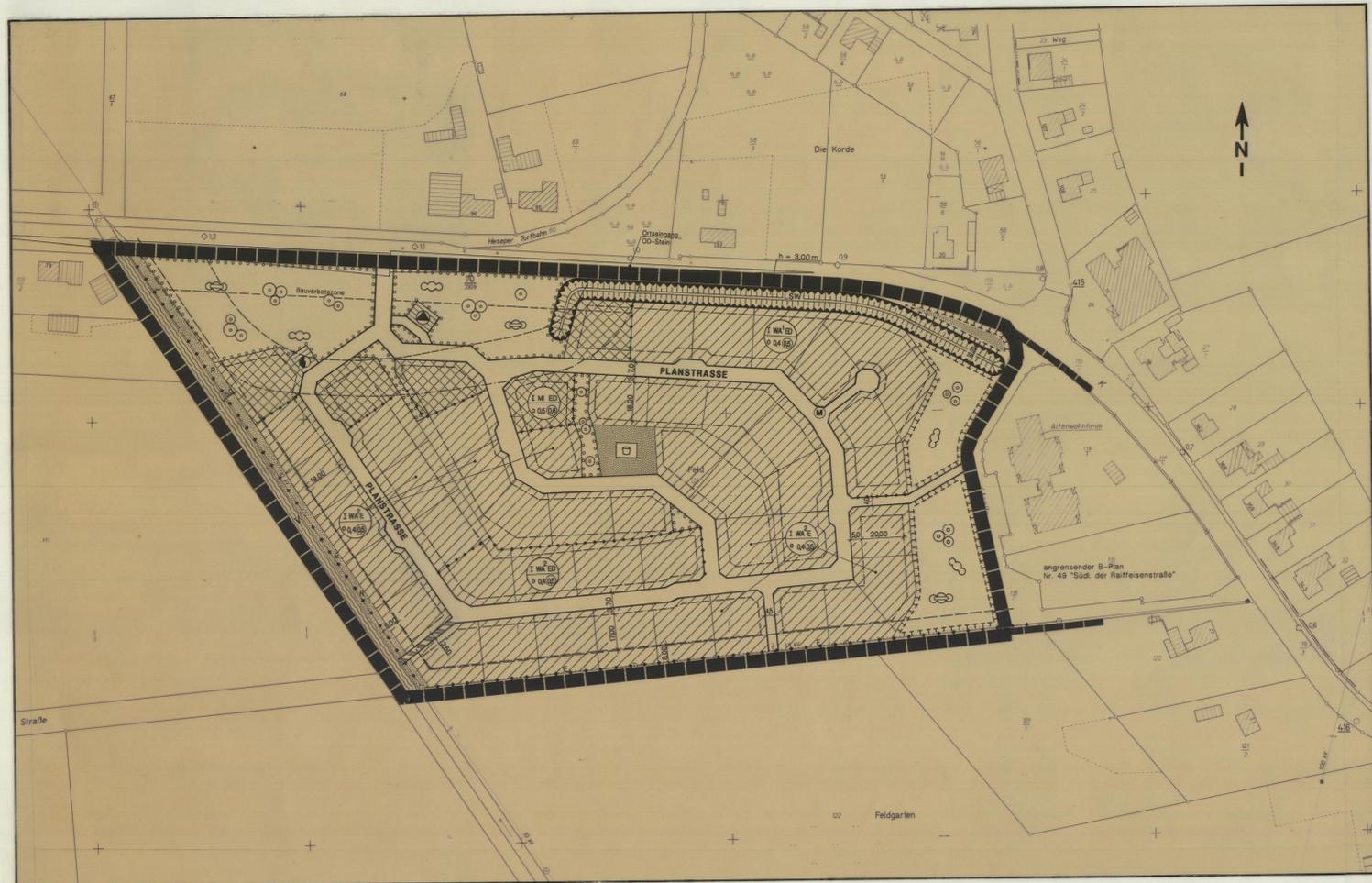


Satzung der Gemeinde Geeste - Landkreis Emsland - Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 140 "Südlich der Raiffeisenstraße-Erweiterung" OT. Gr. Hesepe - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung M 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Algemeines Wohngebiet überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche
- Mischgebiet überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Bauverbotszone
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

- Trafo
- Abfall
- Muldehaltersteilplatz
- Fläche für Versorgungsanlagen u. für die Abfallentsorgung

6. Hauptversorgungsleitungen

- Versorgungsleitung - oberirdisch - mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 10 KV - Freileitung

7. Grünflächen

- Grünfläche (öffentlich) mit Zweckbestimmung
- Spielplatz
- Raumstreifen - Gewässerandstreifen gem. § 91 a NWG -

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

- Vorfürter

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (einschl. Sickerflächen)
- Bäume
- Sträucher
- sonstige Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

- LSW Lärmschutzwall (Höhe 3,00 m ab OK Raiffeisenstraße)
- angrenzender Bebauungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreiecke 10 / 200 m (Hinweis)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschosfußboden.
 Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Planstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Festsetzung Traufhöhe.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bei einem Hauptbaukörper 2,75 m bis 3,00 m.
 Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO.

§ 3 Festsetzung Gebäudehöhe.
 Im gesamten Plangebiet (WA 1-, WA 2- und M-Gebiet) darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dachendeckung), gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 9,50 m nicht überschreiten.

§ 4 Festsetzung Berechnung Geschosflächen.
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 140 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürmen und einschließlich ihrer Umgrenzungswände ganz mit anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

§ 5 Festsetzung Bauverbots.
 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.

§ 6 Festsetzung Behandlung Oberflächenwasser (Regenwasser).
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) durch geeignete Maßnahmen (Verinselung durch Leitungsstränge oder Versickerung in flachen Mulden mit besserer Bodenzone) zu versickern.

§ 7 Festsetzung Stellung baulicher Anlagen.
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper der Gebäude gebel- oder traufständig parallel zur erschließenden Straße auszurichten.

§ 8 Festsetzung Grundstückszufahrt.
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ist aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft (Verringerung der Versiegelung) nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 3,75 m pro Grundstück anzulegen. Diese Festsetzung gilt auch für das M-Gebiet.

§ 9 Festsetzung Maßnahmen Grünordnungsplan.
 a) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Maßnahmen durchzuführen, die im Grünordnungsplan unter BSH I, BSH II und BSH III beschrieben sind.
 b) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und auf der Fläche des Lärmschutzwalles sind die im Grünordnungsplan unter SSG und unter LWG beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
 c) Auf dem Spielplatz sind die im Grünordnungsplan unter SPG beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

§ 10 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB.
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde folgende Ausnahmen zulassen, sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden:
 a) Das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10% der Grundfläche.
 b) Für das Mischgebiet können bei gewerblicher Nutzung eines Grundstückes bis zu zwei weitere Zufahrten angelegt werden. Die Zufahrten dürfen insgesamt 12,00 m nicht überschreiten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Dachausbildung.
 a) In Mischgebiet und im WA 2-Gebiet hat die Dachausbildung als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmach zu erfolgen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein.
 b) Im WA 1-Gebiet ist die Dachausbildung an die Einhaltung der Dachneigung und der Gesamthöhe der Gebäude auszurichten.

§ 2 Dachneigung.
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Dachneigung der Hauptbaukörper auf 35° bis 48° festgesetzt.

§ 3 Dachgäuben und Dachschneitritte.
 Dachgäuben und Dachschneitritte dürfen im M- und im WA 2-Gebiet insgesamt eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschulwand (Ortgang) muß mindestens 150 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgäube bzw. Dachschneitritt muß die Dachfläche in einer Breite von 0,60 m durchlaufen.

§ 4 Außenwandgestaltung.
 a) Im M- und WA 2-Gebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude braunrotes bis rotes Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel, Teile des Giebels usw. können mit Holz, Putz, Naturstein oder mit glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen maximal 1/3 der Gesamtfassade betragen. Dachendeckungen in blauer oder grüner Farbausführung ist unzulässig.
 b) Im WA 1-Gebiet soll eine Bauzone zur Aufnahme von sogenannten Öko-Häusern, Dachhäusern usw. entstehen. In diesem Bereich ist jede Außenwandgestaltung zulässig, die den Regeln des technischen Bauwerkes entspricht und die Vorschriften der Nieders. Bauordnung einhalten.

§ 5 Nebengebäude/Garagen gem. § 14 BauNVO.
 Die Wandoberflächengestaltung von Garagen und Nebengebäuden sowie Anbauten und sonstiger Wirtschaftsgebäude sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden.

§ 6 Einfriedungen.
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind auch straßenseitig Einfriedungen zulässig, die sich als lebende Hecken oder Holzstämme bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten. Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Holzstämme an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, auch soweit sie an öffentlichen Grünflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 7 Ausnahmen.
 1. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 30qm Nutzfläche und für Garagen sind auch Fischschotter zulässig.
 2. Gemäß § 85 NBauO kann weißes Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk zugelassen werden.

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. 140 "Südlich der Raiffeisenstraße-Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung, den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in der Sitzung am 26.03.1998 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 30.03.1998

gez. Aspinen
BÜRGERMEISTER

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Südlich der Raiffeisenstraße-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 30.03.1998

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.03.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 10.01.1998 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung haben vom 19.01.1998 bis 20.02.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentl. ausgelegt.

Geeste, den 30.03.1998

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

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 26.03.1998 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 30.03.1998

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

Der Bebauungsplan Nr. 140 "Südlich der Raiffeisenstraße-Erweiterung" nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.1998 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan nebst örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung ist damit am 31.07.1998 in Kraft getreten.

Geeste, den 14.08.1998

gez. Brinkmann
GEMEINDEDEKRETOR

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

Geeste, den 10.06.2009

gez. Leinweber
GEMEINDEDEKRETOR

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

Geeste, den 10.06.2009

gez. Leinweber
GEMEINDEDEKRETOR

GEMEINDE GEESTE

**Bebauungsplan Nr. 140
 "Südlich der Raiffeisenstraße-Erweiterung"
 OT. Gr. Hesepe**

M 1:1000/5000

bearbeitet:
 Geeste, den 23.04.1997

- BAUAMT -

gez. Leinweber
DPL-ING.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland

Gemeinde: Geeste Flur: 5

Gemarkung: Gr. Hesepe Maßstab: 1 : 1000

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59).

HINWEIS

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.