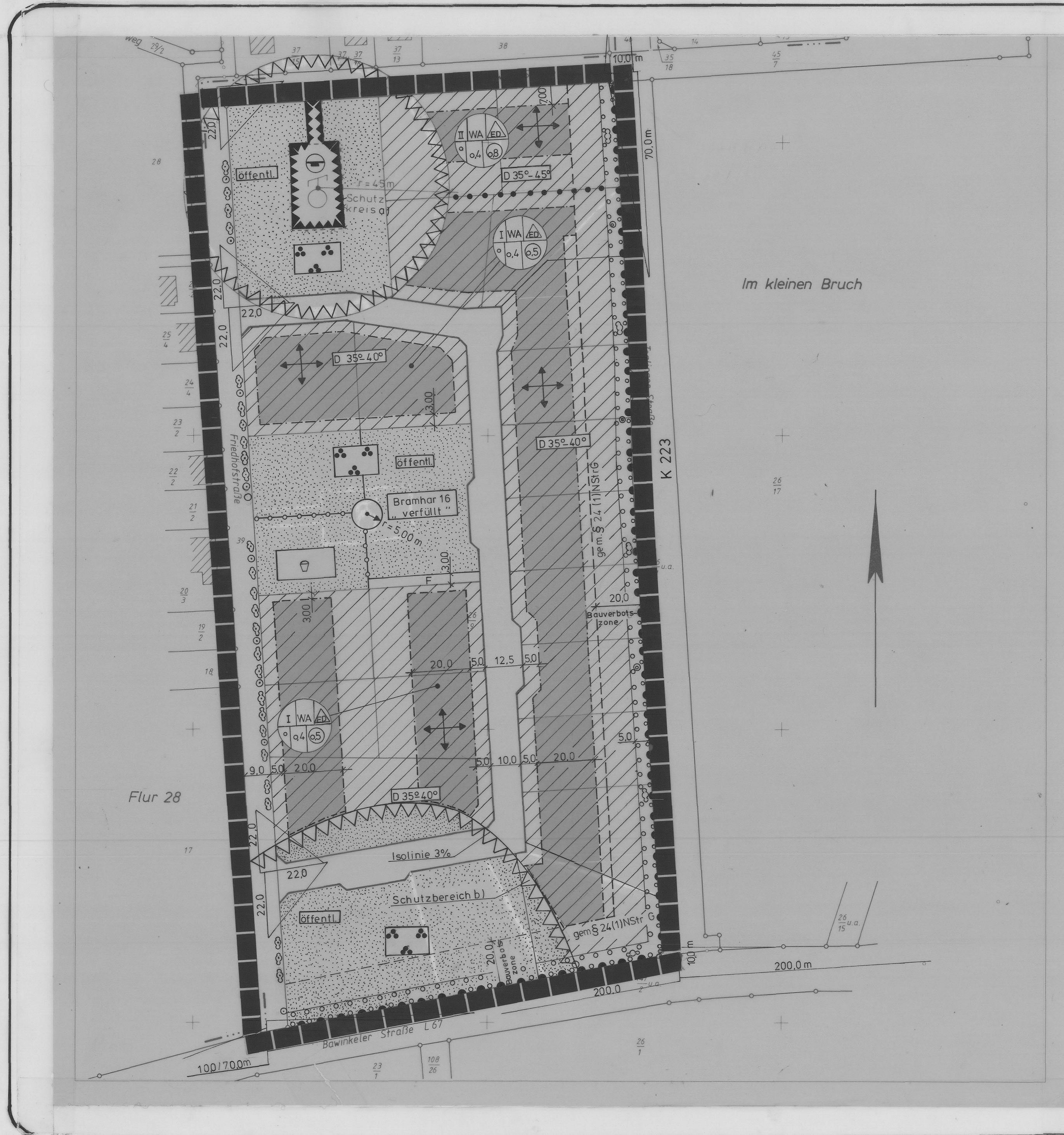


Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan)

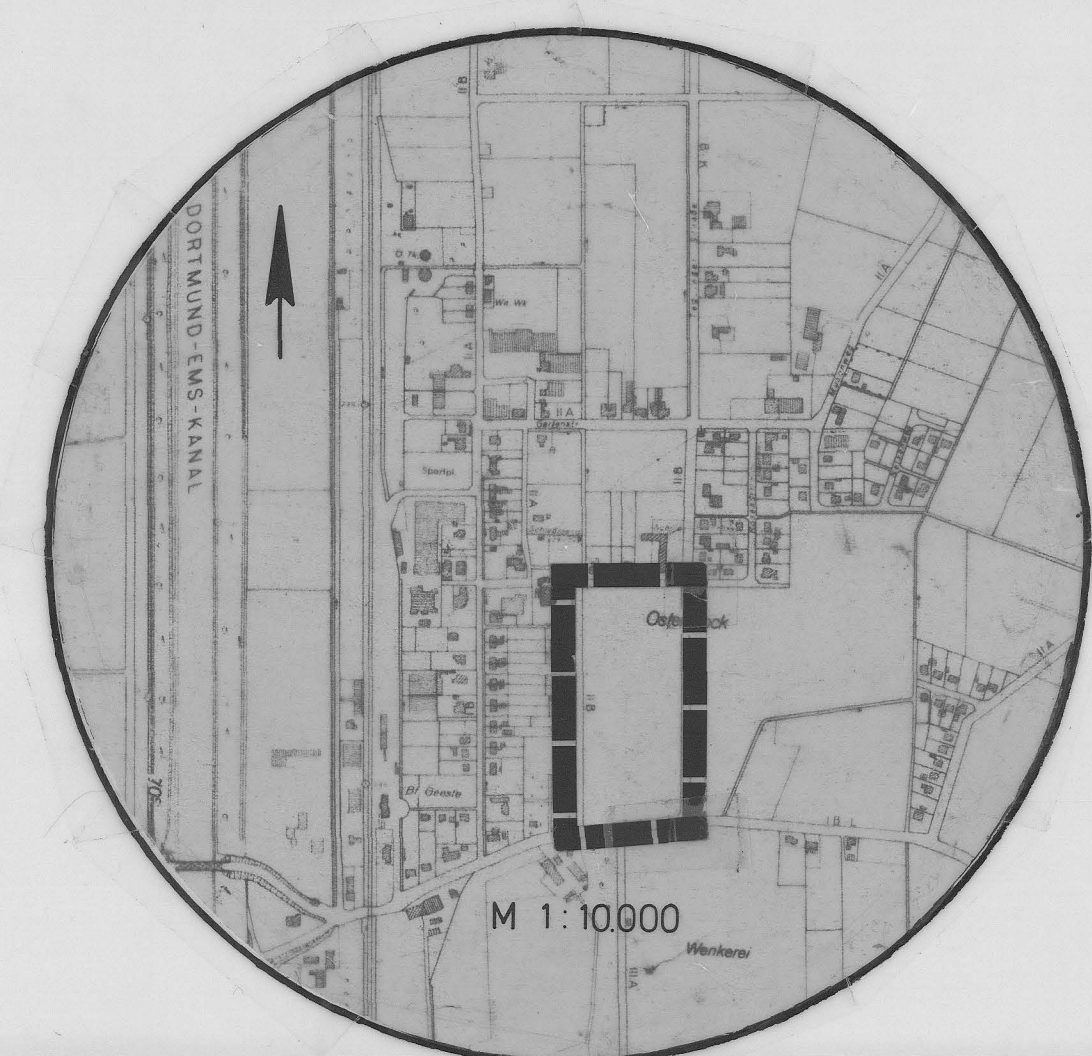
Nr. 64 „An der Bawinkeler Strasse“

Masstab 1:1000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: Geeste Flur: 30
 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. A 10024/190
 Meppen, den 16.12.1993
 Katasteramt Meppen
 i. A. Wallas



Übersichtsplan
 M 1:10000

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990-Plan ZV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

HINWEIS

Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. (22,0/ 22,0 m)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- I u. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Bauformen

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
- Fristrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers
- sowohl in der einen als auch in der anderen Richtung zulässig.

4. Verkehrsfläche

- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung Straße- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- Spielplatz Grünfläche, öffentlich
- Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- zu erhaltende Bäume und Sträucher nach § 9 (1) 25b
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25a
- Bäume
- Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen.
- Dachneigung
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
 a) Schutzkreis für Ölpumpen als nachrichtliche Übernahme
 b) Schutzbereich gegenüber einem l.d.w. Betrieb als Festsetzung aufgrund eines TÜV- Gutachtens
- Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStGr als nachrichtliche Übernahme
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtdreiecke (22,0m / 22,0m)
- Nachrichtliche Übernahme Ölpumpe der DST
- Erdölsonde verfüllt, keine Überbauung

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Ausnahmen

Sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan zulassen und zwar

- Von der festgesetzten Geschoszahl kann bis zu + 1 Geschoss abgewichen werden,
- wenn es sich dabei um das ausgebaute Dachgeschoss handelt
- Geringfügige Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,00m, jedoch mit nicht mehr als 10% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.

2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen EG- Fußbodens) darf gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger EG- Fußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40m nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

4. Schallschutz

Im Bereich der straßenseitig gelegenen Gebäudeöffnungen sind Fenster der Schallschutzklasse 3 der VDI- Richtlinie 2719 zu verwenden, die im geschlossenen Zustand eine Schalldämmung von 35 bis 39 dB aufweisen müssen.

5. Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen ist wie folgt zulässig:

- Im Bereich der I geschossigen Bebauung,
- Einfamilienhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Doppelhäuser mit nicht mehr als je eine Wohnung je Haushälfte.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung

Die Dachausbildung muß als Satteldach oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebelfläche sind zulässig. Dabei müssen die Dächer symmetrisch ausgebildet sein. Die Dachneigungen muß zwischen 35° und 40° betragen. Für eingeschossige Anbauten bis 30 qm, Garagen gemäß § 12(1) NBauO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 85 NBauO ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.

2. Traufenhöhe

Die Traufenhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) der Gebäude gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muß bei der I- geschossigen Bebauung zwischen 2,70m und 3,50m betragen, im Bereich der II- geschossigen Bebauung zwischen 5,40m und 6,25m.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitt dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten, der Abstand zur seitlichen Gebäudeschließwand (Orngang) muß mindestens 1,50m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muß die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80m durchlaufen.

4. Außenwandgestaltung

Die Gebäude sind mit rötlichem Ziegelverbindermauerwerk zu errichten. Die Verwendung von Holz-, Putz und Schiefer bei der Fassadengestaltung ist zugelassen. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max 1/3 der Gesamtflächen betragen. Die Wandoberflächengestaltung von Garagen und Nebengebäuden sowie Anbauten und sonstiger Wirtschaftsgebäuden sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden.

5. Einfriedung

In allgemeinen Wohngebieten sind auch straßenseitig Einfriedung zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzzaune bis zu einer Höhe von 0,80m zu errichten.

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

Geeste, den 07.12.2009
 gez. Leinweber
 BÜRGERMEISTER

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

Geeste, den 07.12.2009
 gez. Leinweber
 BÜRGERMEISTER

PRÄMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 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. 64, "An der Bawinkeler Straße" bestehend aus der Planzeichnung und dennebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dennebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Geeste, den 31.08.1993

gez. Meyer
 BÜRGERMEISTER
 gez. Brinkmann
 GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 12.07.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplan Nr. 64 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB/26.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Geeste, den 15.08.1990

gez. Brinkmann
 GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 05.05.1992 demgeänderten -Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die -erneute- öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.1992 bekanntgemacht.

Der -geänderte- Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.1992 bis 19.06.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den 29.06.1992

gez. Brinkmann
 GEMEINDEDIREKTOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.08.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 01.09.1993

gez. Brinkmann
 GEMEINDEDIREKTOR

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 03.02.1994 Az.: 65-610-304-39 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Meppen, den 03.02.1994

Landkreis Emsland
 Der Oberkreisdirektor
 gez. I.A. Führich
 Baudirektor

Der Rat der Gemeinde Geeste ist den in der Verfügung vom (AZ.) aufgeführten Auflagen / Massgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beizutreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Massgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Geeste, den

GEMEINDEDIREKTOR

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 28.02.94 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.94 rechtsverbindlich.

Geeste, den 20.04.94

gez. i.V. Leinweber
 GEMEINDEDIREKTOR

Bearbeitet:

GEMEINDE GEESTE
 -Bauamt-

Geeste, den 10.09.1990
 und 04.05.1992
 und 29.07.1993

gez. i.A. Thomalla
 Dipl. Ing.