



BEBAUUNGSPLAN NR. 58 BAUGEBIET: "KOTTENKAEMPE"

MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

GEMEINDE GEESTE - LANDKREIS EMSLAND
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Geeste die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 23.02.2006
Der Bürgermeister
gez. Leinweber

Textliche Festsetzungen

- § 1 Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.
- § 2 Traufenhöhe
Im allgemeinen Wohngebiet hat die Traufenhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bei einem Hauptbaukörper zwischen 2,75 m und 3,75 m zu betragen.
Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO, für Traufgiebel und Erker.
- § 3 Gebäudehöhe (Firsthöhe)
Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,00 m.
- § 4 Stellung baulicher Anlagen
Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.
- § 5 Berechnung der Geschossfläche
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 58 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umgrenzungsmauern ganz mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).
- § 6 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zu allen angrenzenden Straßen (=Straßenbegrenzungslinie) und der jeweiligen Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig. Dieses Bauverbot gilt ebenso für sämtliche Bereiche zwischen der Baugrenze und anderen öffentlichen Flächen, z.B. Grünanlagen, Kinderspielflächen, Fußwege usw., für diese übrigen Flächen jedoch für einen Abstand von 1,00 m.
- § 7 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 58 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu verickern.
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 Versorgung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.
- § 8 Grünordnerische Festsetzungen
In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 20 a, sind nur landschaftsgerechte Gehölze zulässig, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben sind.
- § 9 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 zulassen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- § 1 Dachausbildung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtlängenangabe betragen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Die sog. Putzdächer werden ausgeschlossen.
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen werden.
- § 2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 38 - 50°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde und 24 - 32° für das obere Dach.
- § 3 Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muß die Dachfläche in einer Breite von 0,80 m durchlaufen.
- § 4 Farben der Dacheindeckung
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind hellblaue Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 5013 und hellgrüne Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 6009 unzulässig.
- § 5 Einfriedungen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitige Einfriedungen nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
 2. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
 3. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
 4. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit den daraus resultierenden, zeitweise ausstrahlenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
 5. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt teilweise im An-Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden/Nordhorn Range. Vorsorglich wird auf die unvermeidlichen, vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 29.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58, Baugebiet: "Kottenkaempe" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Geeste, den 10.08.2006
Der Bürgermeister
gez. Leinweber
Der Entwurf des Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Geeste aufgestellt durch:
ASL - Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.-Ing. K. Großpietsch
Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen (Ems)
Lingen (Ems), März 2004/September 2005

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 29.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2005 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.05.2004 bis 07.06.2004 und vom 07.11.2005 bis 08.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den 10.08.2006
Der Bürgermeister
gez. Leinweber

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 10.08.2006
Der Bürgermeister
gez. Leinweber

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2006 rechtsverbindlich geworden.
Geeste, den 10.08.2006
Der Bürgermeister
gez. Leinweber

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

Geeste, den 09.12.2009
Der Bürgermeister
gez. Leinweber

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

Geeste,
Der Bürgermeister

Landkreis Emsland
Gemeinde Geeste
Gemarkung Geeste
Flur 6, 7 u. 8 Maßstab 1:1000
anfertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
AZ L 021023-2
Stand: 14.07.2004
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen gemeinlich einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist anwendbar möglich. Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (Paragrafen 5 und Paragraph 8 Nr. 2 des Nds. Vermessungsgesetzes vom 12.12.2002 - Nieders. GBl. 1/2003)
Heppen, den 16.08.2006
gez. Schreiber
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (GGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
mHb	mit Höhenbeschränkung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Geschoßflächenzahl (GFZ)
TH	Traufhöhe (siehe § 2 textl. Festsetzungen)
FH	max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) (siehe § 3 textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung siehe zugeordneten Festsetzungen -
Spielplatz

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

8. Kennzeichnung

Sichtdreieck

Nachrichtliche Angaben

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

--- 20 m-Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG
--- 40 m-Baubeschränkungzone gem. § 9 Abs. 2 FStRG

BEBAUUNGSPLAN NR. 58 BAUGEBIET: "KOTTENKAEMPE"

MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER GESTALTUNG
GEMEINDE GEESTE - LANDKREIS EMSLAND

Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen
Tel. 0591/59566 Fax 0591/59577

H/B = 702,0 / 1160,0 (0,81m²)