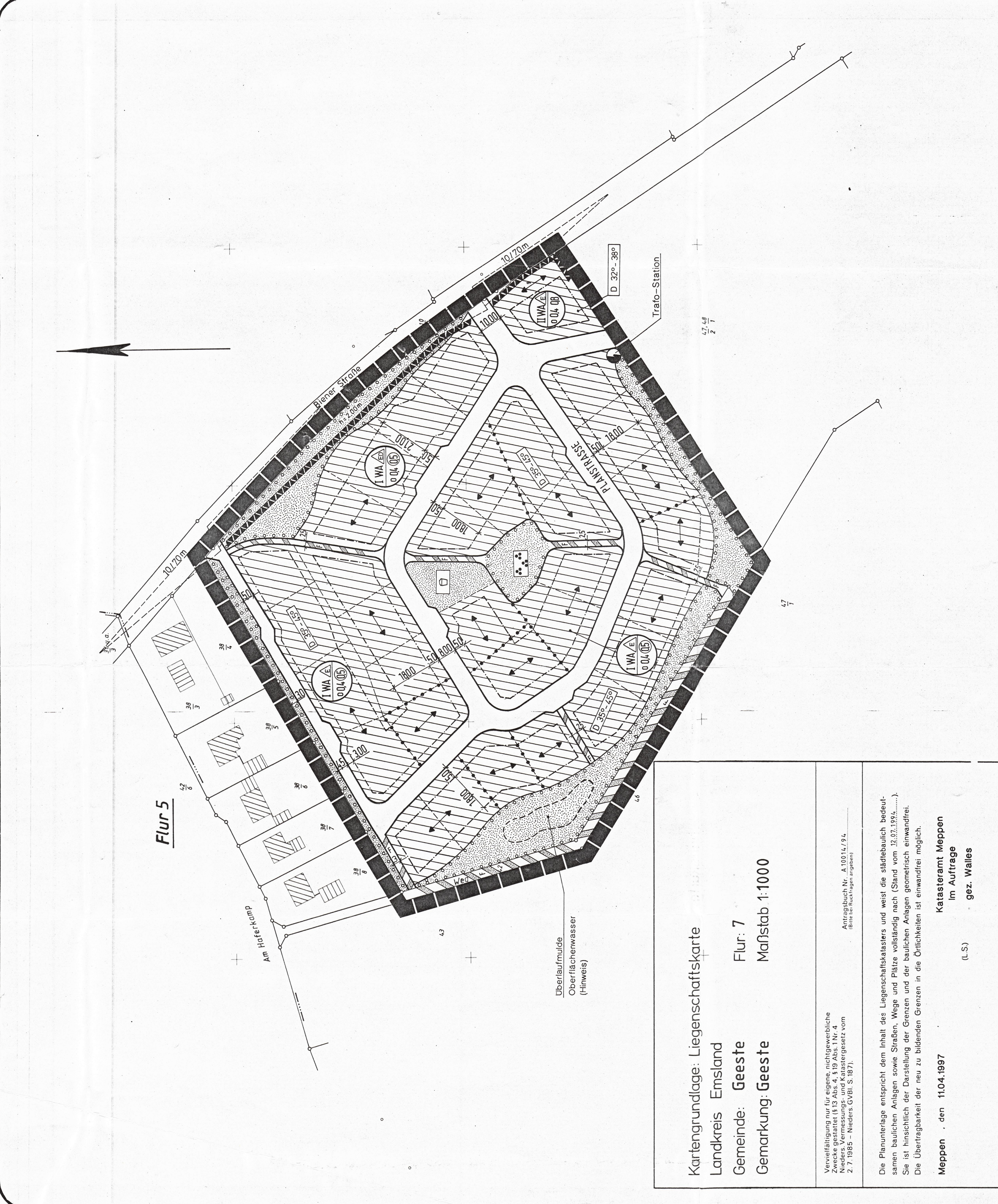


Satzung der Gemeinde Geeste - Landkreis Emsland - Bauleitplan (Verbindlicher Bebauungsplan) Nr. 56 „Biener Straße“ Of. Geeste

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

M 1:1000



Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde Geeste
Gemarkung: Geeste

Flur: 5
Maßstab 1:1000

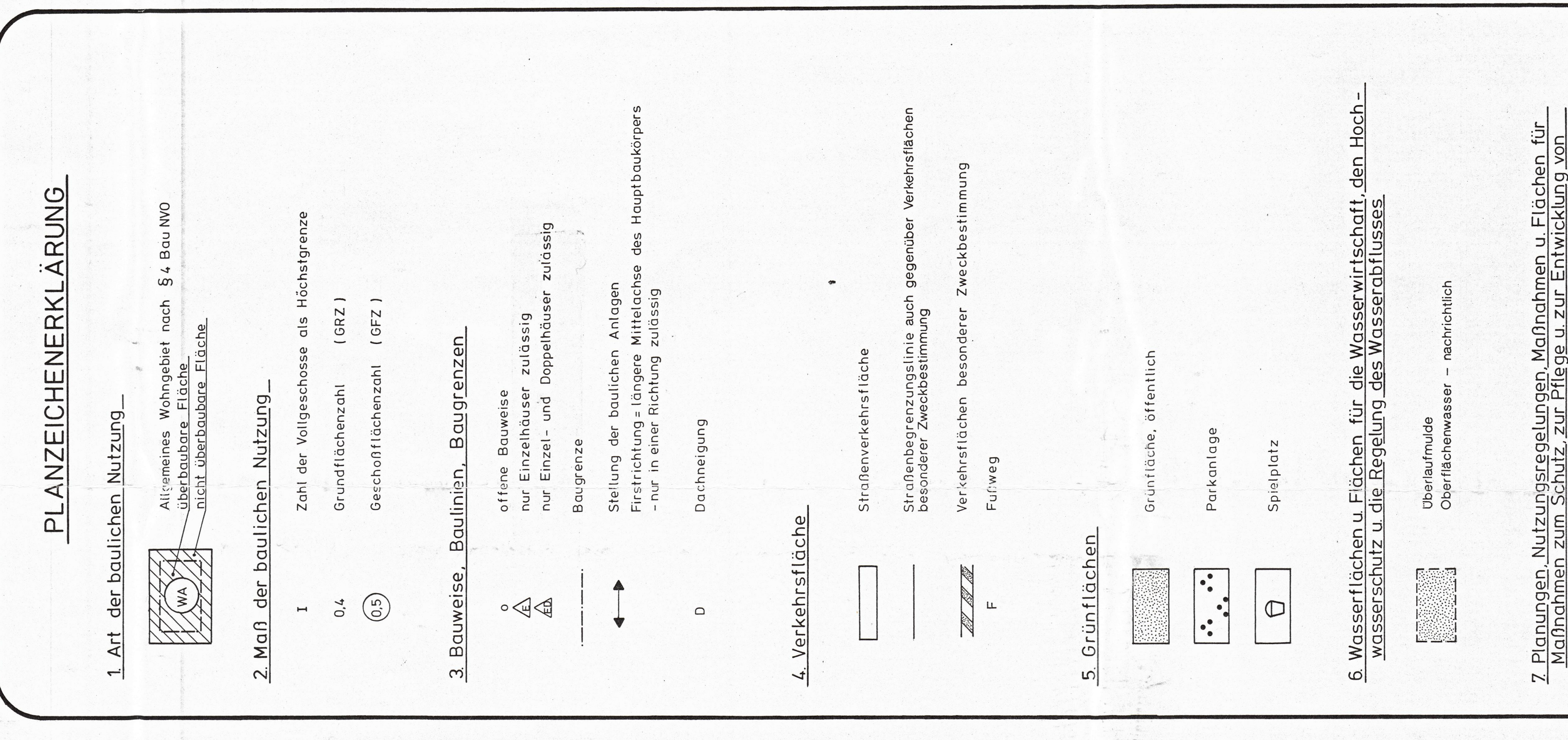
Verfollung nur für eigene, nichtgewerbliche Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO
2.7.1998 - Neuers. GVBl. S. 1877

Die Planunterlagen sind dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach § 3.5.3.1935...
Die Übertragungen der neu zu bildenden Grenzen in die Offizialkarten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 11.04.1997
Katasteramt Meppen
Im Auftrage
gez. Walles

(L.S.)

Auftraggeber: A.1054/176
dieses Amt (Bauverwaltung)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überbaubare Fläche
WA/UB Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
G Geschossflächenzahl (GFZ)
GZU Geschossflächenzahl (GFZ) mit überhöhter Geschosshöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stelling der baulichen Anlagen Firstrichtung - längere Mittelachse des Hauptbaukörpers - nur in einer Richtung zulässig
D Dachneigung

4. Verkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO nach besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

5. Grünflächen
Grünfläche, öffentlich
Parkanlage
Spielplatz

6. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses
Überlaufmüde
Oberflächenwasser - nachrichtlich

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für die Natur u. Landschaft
Umgrenzung von Flächen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 o. u. Abs. 6 BauOB)

8. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen
Trafostation

9. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Sichtdreiecke
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Stellung baulicher Anlagen)
Ungrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftschadstoff- und Geruchsverordnung - § 20 BImSchV))
Begrenzung der Fahrbahnmitte der Biener Straße
Begrenzung der überbetrieblichen Verkehrung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 In dem allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufhöhe des Gebäudes (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks), gemessen von Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Traufes, 2,75 m bis 3,50 m. Diese Vorschrift gilt nicht für unregelmäßige Bauteile gem. § 7b BauVO.

§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximale Höhe der Gebäude (firströhe = Höhe der Gebäude bis zur höchsten Dachkante) an der Straßenseite 9,00 m nicht überschreiten.

§ 4 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 56 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhen die Flächen von Außenbalustraden in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umgrenzungswände ganz mit anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauVO).

§ 5 Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße, Verkehrsfläche bzw. Carports gem. § 12 BauNVO zulässig.

§ 6 a) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Maßnahmen durchzuführen, die im Grundordnungsplan unter PG und BSH I bis BSH III beschrieben sind.
b) Nach der Straßenverkehrsfläche und entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg - sind die im Grundordnungsplan unter SSG und WSG beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
c) Auf dem Spielplatz sind die im Grundordnungsplan unter SPG beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

§ 7 Ausnahmen nach § 31.0 BauOB:
Die Bauplanungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde folgende Ausnahmen zulassen, sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.
a) Das Obergeschoss der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche.
b) Ausnahmen von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) um 90°.

PRÄMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) (BauGB-Maßnahmen) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 56 „Biener Straße“ aufgestellt. Die Festsetzungen sind in der Sitzung am 21.08.1995 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 26.09.1996
gez. Appelen, Bürgermeister
gez. Lehnweber, Gemeindefraktionsleiter

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 26.09.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 „Biener Straße“ die Zustimmung erteilt und die öffentliche Auslegung und die öffentliche Bekanntmachung am 17.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 06.09.1996
gez. Lehnweber, Gemeindefraktionsleiter

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in diesen Bebauungsplan neben Ortliche Anordnungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 26.09.1996
gez. Lehnweber, Gemeindefraktionsleiter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans Nr. 56 gem. § 12 BauGB am 16.01.1997 und die schriftliche Begründung über die Gestaltung ist dem Rat der Gemeinde Geeste am 16.01.1997 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist dem Rat der Gemeinde Geeste am 16.01.1997 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist dem Rat der Gemeinde Geeste am 16.01.1997 bekanntgemacht worden.

Geeste, den 22.01.1997
gez. Lehnweber, Gemeindefraktionsleiter

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 56 ist der Bebauungsplan in der Weise zu ändern, dass die Abhängigkeit der Abhängigkeit nicht geltend gemacht werden.

Geeste, den
gez. Lehnweber, Gemeindefraktionsleiter

GEMEINDE GEESTE

Der Gemeindefraktionsleiter

Bebauungsplan
NR. 56 „BIENER STRASSE“

Maßstab
1 : 1000

Bearbeitet:
Geeste, den 06.09.1996

BALM T
Dipl.-Ing.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Dachausbildung:
Die Dachausbildung muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Kuppelwalmhäuser bis zu einem Drittel Gesamtgebäudefläche sind zulässig, dabei müssen die Dächer symmetrisch ausgebildet sein.
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt:
- bei einem Hauptbaukörper mit einem Vollgeschos 35° - 45°;
- bei einem Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschossen 32° - 38°

§ 2 Dachgabeln und Dachabschlüsse:
Dachgabeln und Dachabschlüsse dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeseite (Ortgang) muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachabschluß muß der Dachschnitt auf die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchfallen.

§ 3 Außenwandgestaltung:
Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist braunes bis rotes Sicht- bzw. Naturmörtel zu verwenden. Unterputzputzbauteile wie z.B. Putzungen, einzelne Oberflächen gestrichelt werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestrichelten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfäche betragen. Dachabschlüsse in blauer oder grauer Farbausführung sind unzulässig.

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

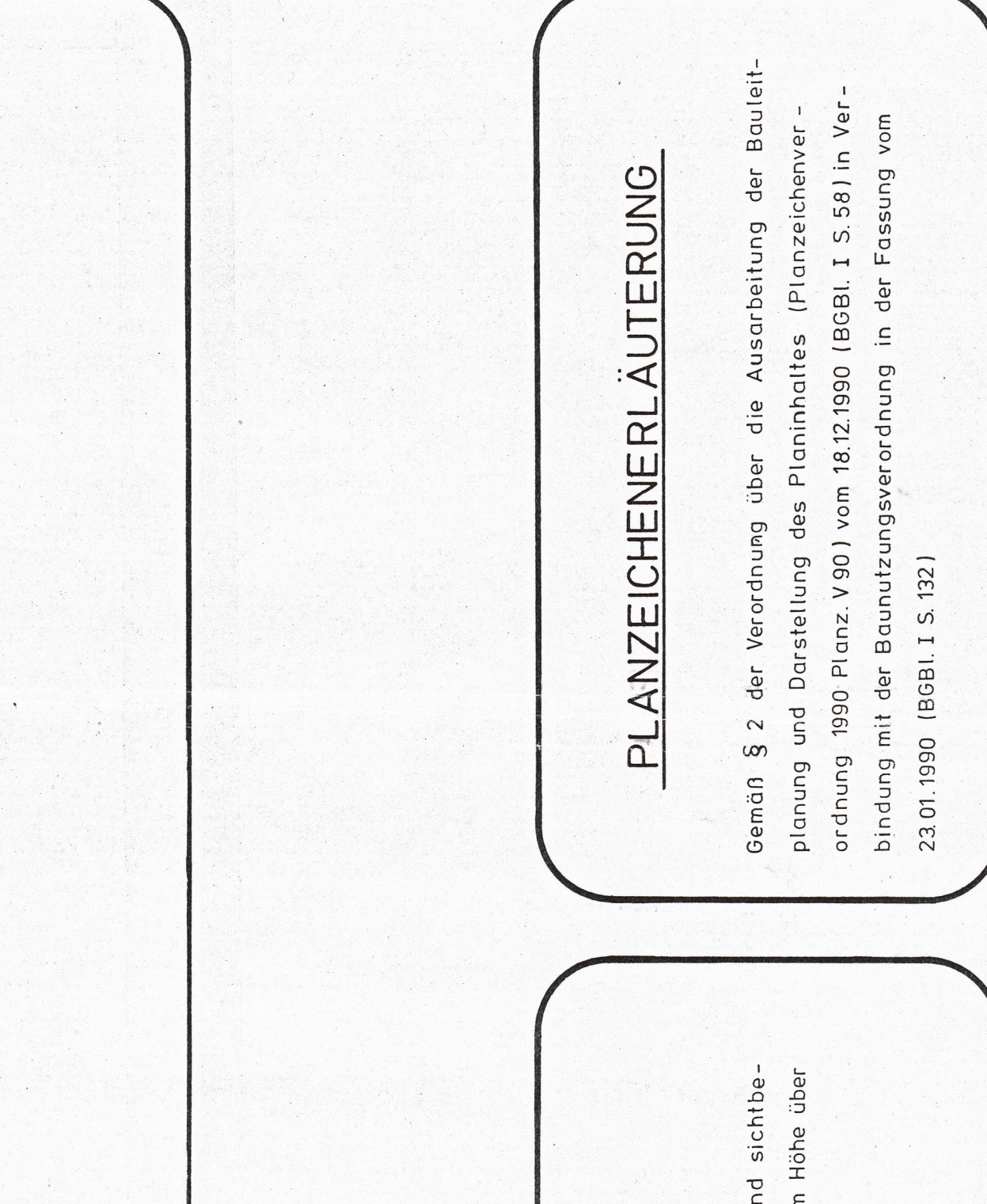
§ 5 Einfriedungen:
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzreile bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und dürfen die Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 6 1. Für Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 30 qm Nutzfläche sind auch Flachdächer zulässig.
2. Gem. § 85 BauOB kann weißes Sicht- bzw. Verbundmörtelwerk zugelassen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Plannahes (Planzeicherverordnung 1990 Prinz-V 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 581) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)

Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbar hinterheren Regenständen mit mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnkante dauernd freizuhalten.



HINWEIS

Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbar hinterheren Regenständen mit mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnkante dauernd freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Plannahes (Planzeicherverordnung 1990 Prinz-V 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 581) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)