

Satzung der Gemeinde Geeste

Bebauungsplan

Nr. 102 „Berghof“

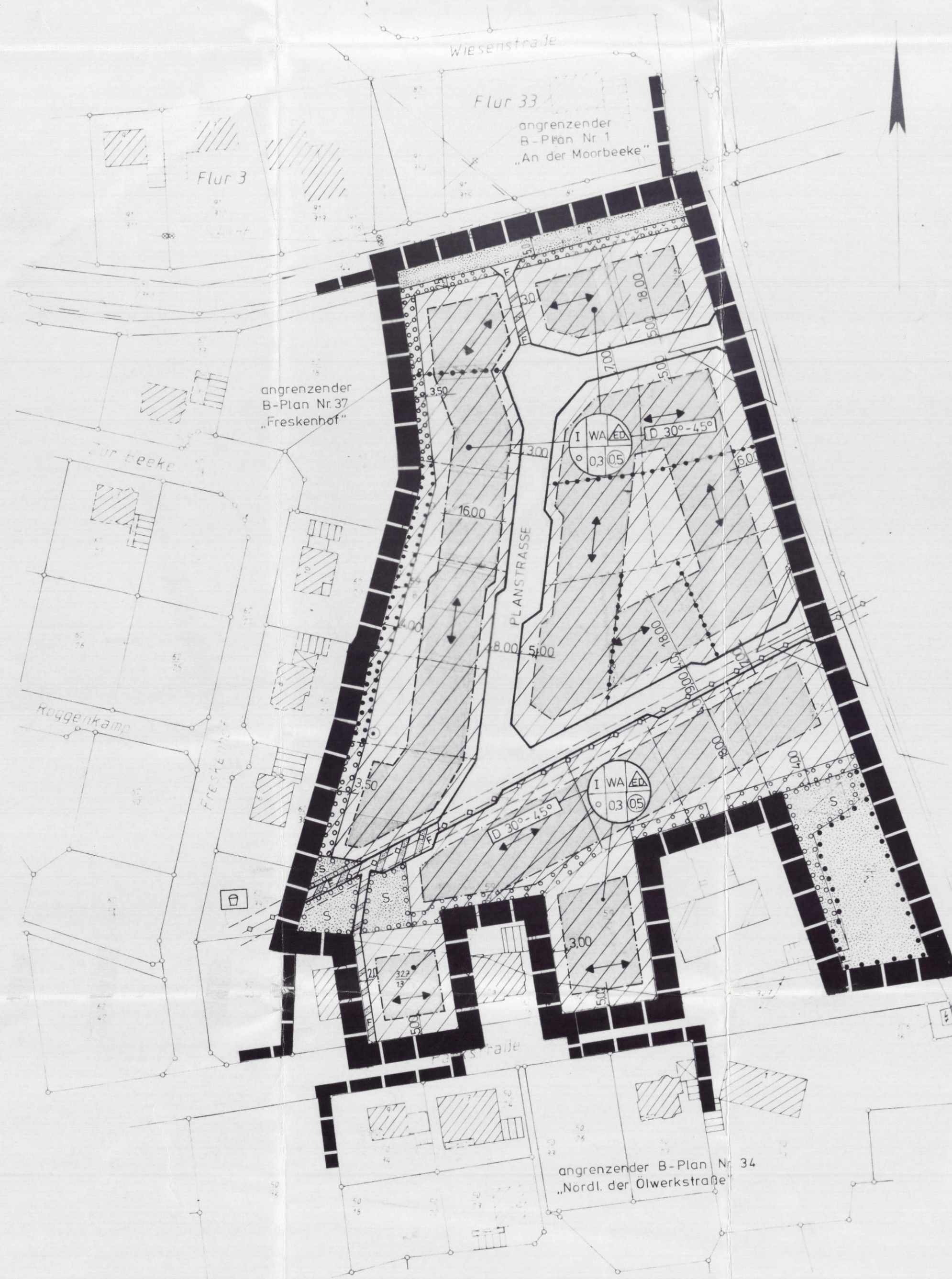
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

- Landkreis Emsland -

(Verbindlicher Bauleitplan)

M 1:1000

- Urschrift -

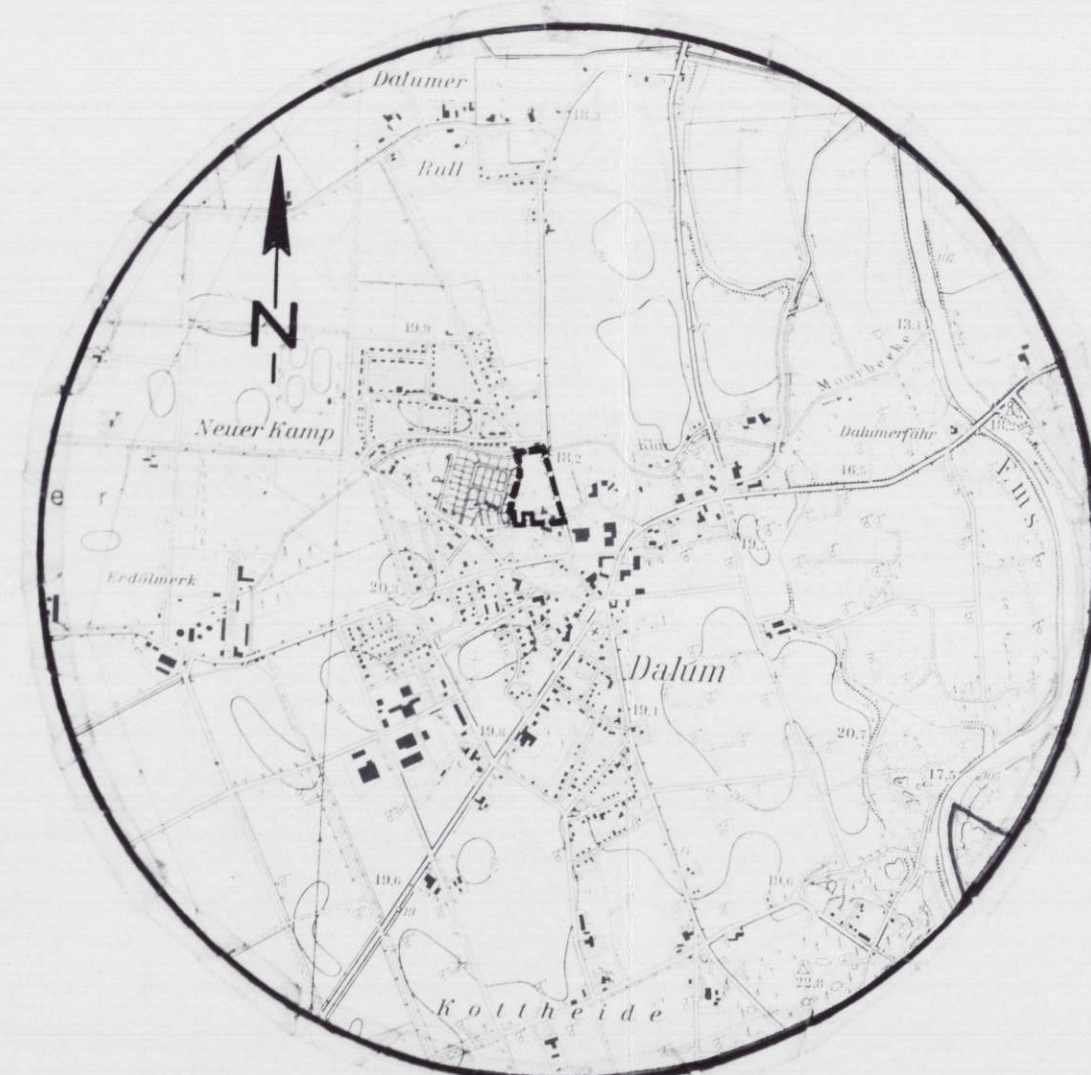


Landkreis Emsland
Gemeinde Geeste
Gemarkung Dalum
Flur 3
Maßstab 1:1000

17. Jan. 1995



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

⑤

Geschossflächenzahl GFZ

0,3

Grundflächenzahl GRZ

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

△

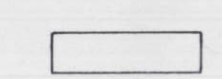
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

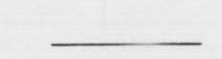
→

Stellung der baulichen Anlage
Firstrichtung = längere Mittelachse des Hauptbaukörpers
- nur in einer Richtung zulässig

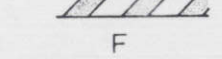
4. Verkehrsfläche



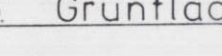
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

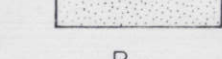


Fußweg

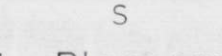
5. Grünflächen



Grünfläche, öffentlich



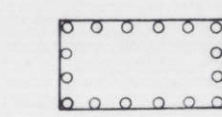
Rasen



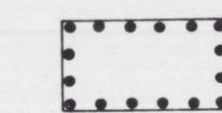
Schutzpflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen

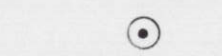
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung d. Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB)



Erhaltung Bäume

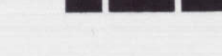
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



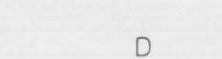
angrenzender Bebauungsplan



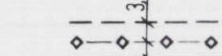
Sichtdreiecke (22,0 m / 22,0 m)



Dachneigung der Hauptbaukörper 30°-45°



Erdschicht 8° Sicherheitsstreifen 300m
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baul. Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde folgende Ausnahmen zulassen, sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden:

- Von der festgesetzten Geschosshöhe bis zu + 1 Geschosshöhe, wenn es sich dabei um das ausgebaut Dachgeschoss handelt, das im Sinne von § 2 (4) N. Bau O als Vollgeschoss gilt.
- Das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche.
- Ausnahmen von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) um 90°.

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 0,40 m nicht überschreiten.

3. Geschosshöhen

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umgrenzungsmauern ganz mitanzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Nebenanlagen

In dem Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufucht) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carport gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

5. Anpflanzungen

- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter [P1] + [P2] beschrieben sind.
- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung sind die im Grünordnungsplan unter [S1] bis [S4] beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
- Die mit [G1] bis [G4] gekennzeichneten Maßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan durchzuführen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung

Die Dachausbildung der Hauptbaukörper und Garagen einschließlich Nebenanlagen muß als Satteldach oder Walmdach erfolgen. Krüppelwalmdächer bis zu einem Drittel Gesamtgiebelhöhe sind zulässig. Dabei müssen die Dächer symmetrisch ausgebildet sein. Die Dachneigung der Hauptbaukörper muß zwischen 30° und 45° betragen.

2. Dachgauben und Dachanschnitte

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

3. Traufenhöhe

Die Traufenhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) der Gebäude gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muß zwischen 2,70 m und 3,50 m betragen.

4. Außenwandgestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist braunrotes bis rotes Sicht- bzw. Verblendsauerwerk zu verwenden. Nach der Übersichtskarte zum Farblegitimer RAL 840 HR ist folgendes Farbschema festgelegt: Farbzone RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015. Untergeordnete wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel usw. können mit Holz, Putz, Naturschiefer mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtflächen betragen.

5. Einfriedungen

In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind straßenseitig Einfriedungen zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten. Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Holzzäune auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

6. Ausnahmen nach § 85 N. Bau O.

- Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 35 qm und Garagen gemäß § 12 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 85 N. Bau O. ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe auf einem Drittel der Gesamttraufhöhe bis auf 2/3 der Ortganglänge ist ausnahmsweise möglich. Siehe Beispiel in der Begründung.

HINWEIS

- Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten (22,0 m / 22,0 m).
- Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Lärmschutzzone 3 - festgesetzt durch die Verordnung für den Luft/Boden - Schieflplatz Nordhorn vom 09.10.1974 in dieser Zone treten Lärmwerte von 62 dB (A) bis 67 dB (A) auf.

PRAAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 102 „Berghof“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Geeste, den 25.09.1994
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 25.09.1994
GEMEINDEDIKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 27.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Berghof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.1992 öffentlich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 25.09.1994
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 25.09.1994
GEMEINDEDIKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 30.05.1994
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 30.05.1994
GEMEINDEDIKRETOR

Im Amtsblatt Nr. 18 vom 15.08.1994 für den Landkreis Emsland ist gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahme G in Verbindung mit § 12 BauGB bekannt gemacht worden, daß dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.1994 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 25.08.1994
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 25.08.1994
GEMEINDEDIKRETOR

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

Geeste, den 02.11.1993
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 02.11.1993
GEMEINDEDIKRETOR

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 25.11.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahme beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.02.94 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.02.94 bis 08.03.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahme öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 15.03.1994
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 15.03.1994
GEMEINDEDIKRETOR

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

Geeste, den 05.06.2000
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 05.06.2000
GEMEINDEDIKRETOR

Bearbeitet: Urschrift

GEMEINDE GEESTE
- BAUAMT -

Geeste, den 02.11.1993
BÜRGERMEISTER

GEEMÜNDE GEESTE
Landkreis Emsland

Geeste, den 02.11.1993
GEMEINDEDIKRETOR