

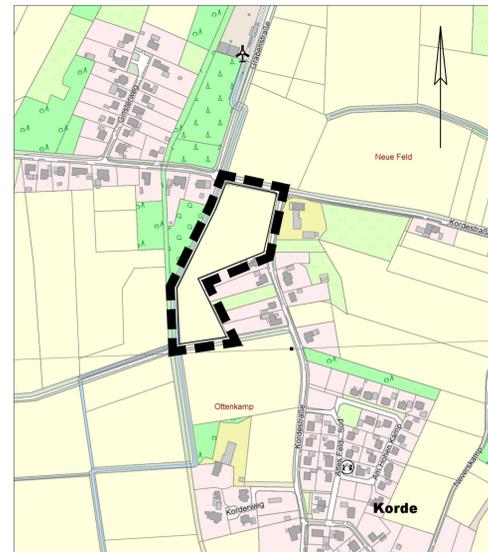


Flur 48

Flur 5

WA	0,4	II mHB
o	△	ED
TH 2,75 - 4,00 m		

Übersichtsplan 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) i. V. m. der BauNutzungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- Grünfläche öffentlich
- R = Räumstreifen
- O = Obstwiese

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Stellplatz Müllbehälter
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 3, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdzernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17 b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des Fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante der jeweils erschließenden Straße (Planstraße A = 17,25 NHN, Planstraße B = 17,20 NHN) in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufhöhe
Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, hat zwischen 2,75 m und 4,00 m zu betragen.

§ 3 Gebäudehöhe
Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dachneigung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,50 m.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen
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. Bei Eckgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn

- entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baurechtlichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
- die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen maximal 3,00 m beträgt,
- die Gebäudelänge maximal 9,00 m beträgt,
- der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt und
- die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage / Carports / der Nebenanlage dauerhaft mit Rankenpflanzen begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 5 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25% überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versauerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 8 Zufahrten
Die Zufahrten der Grundstücke sind auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 9 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 10 Vorgartenflächen
Die Vorgartenflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten freizuhalten, s. a. Hinweis 6j). Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

§ 11 Hochspannungsfreileitung Twist-Rühle
Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 5,80 m über EOK (bei einer Geländeoberfläche von 16,75 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 22,55 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelhöhe nicht überschreiten.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung
Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Einfriedungen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

§ 5 Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dachneigungen sind im WA Bereich nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 - feuerrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 7026 - granitgrau, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 8022 - schwarzbraun, RAL 9004 - signalschwarz.

- Artenschutz
Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzwohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkungen nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne u. Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung u. abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle gepl. Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Nieders. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 148 "Südlich Weideweg", OT. Klein Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den _____
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den _____
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich IV Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste
Geeste, den _____
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den _____
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Geeste, den _____
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ wirksam geworden.

Geeste, den _____
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den _____
Der Bürgermeister



GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 148 "Südlich Weideweg" OT. Klein Hesepe

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000
Gez.: Mo
Aufgestellt:
Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Planunterlagen Geschäftsbereich L4 - 194/018

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
© 2018 LGLN
Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Groß Hesepe
Flur: 49
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 10.07.2018). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Messen, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
HD Osnabrück Messen - Katasteramt Messen -