



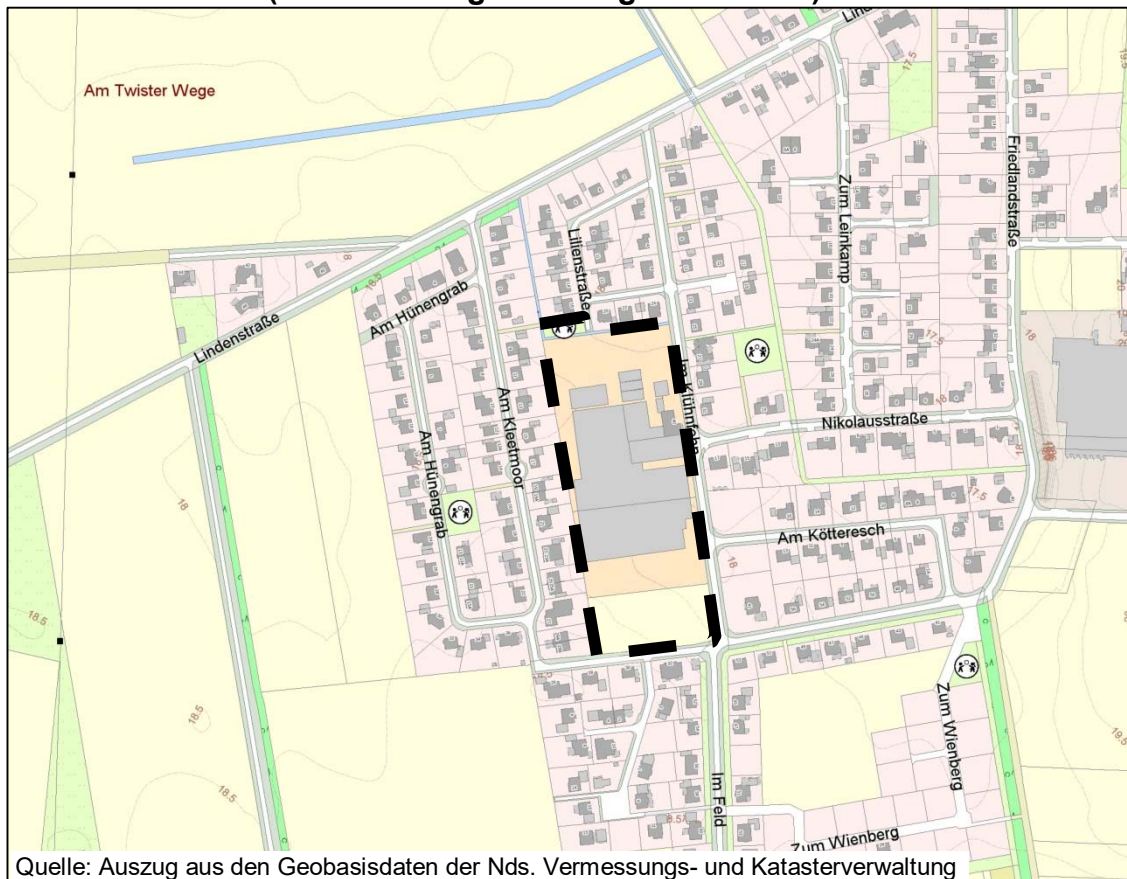
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 139

„Westlich der Straße Im Klühnehn“ (Ortsteil Groß Hesepe)

mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
und 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	9
3.4 BAUGRENZEN /NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO).....	10
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.7 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	14
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	14
5 HINWEISE.....	16
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	17
7 VERFAHREN.....	17
ANLAGEN.....	18

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 der Gemeinde Geeste befindet sich im Ortsteil Groß Hesepe. Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 20 und Nr. 21/1 der Flur 6, Gemarkung Groß Hesepe. Das Gebiet wird im Osten durch die Straße „Im Klühnehn“ und im Süden durch die Straße „Am Kleetmoor“ begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Gemeinde Geeste stehen im Ortsteil Groß Hesepe derzeit kaum noch Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann.

In Groß Hesepe wurden seit 2015 der 2. und 3. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Kötteresch“ mit insgesamt 37 Wohngrundstücken ausgewiesen. Die

Grundstücke sind vergeben und im Wesentlichen bebaut. Aufgrund der starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken wurde 2021 der letzte 4. Bauabschnitt mit weiteren 17 Baugrundstücken entwickelt. Diese sollen ab Herbst 2021 vergeben werden. Hierfür liegen der Gemeinde jedoch bereits 11 Anfragen vor, sodass mit diesem Baugebiet voraussichtlich nur der Bedarf für 1-2 Jahre gedeckt werden kann. Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum ist daher die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich.

Für diesen Zweck steht der Gemeinde eine Fläche im südwestlichen Bereich von Groß Hesepe zur Verfügung. Die Fläche ist vollständig von Wohngebieten umgeben und aufgrund seiner Lage für eine Wohnbauentwicklung prädestiniert. Das Gebiet wurde bislang durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Neben dem Wohnhaus ist das Gebiet in weiten Teilen mit den Gebäuden und Anlagen des Betriebes (Gewächshäuser, Blumengeschäft, Wohnhaus) bebaut. Die gewerbliche Nutzung wurde jedoch eingestellt. Lediglich das Wohnhaus soll weiter genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde daher, die Fläche insgesamt einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und damit die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Groß Hesepe für die kommenden Jahre sicherzustellen.

In diesem Zuge werden im nordwestlichen Bereich auch Teile des Bebauungsplanes Nr. 1 (Rechtskraft 22.07.1968) der ehemaligen Gemeinde Groß Hesepe überplant. Diese waren bislang als Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) bzw. als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Der Graben ist nicht mehr existent. Der Spielplatz wird aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde und der aufgelockerten Bebauung im vorliegenden Siedlungsbereich auch zukünftig nicht benötigt. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich. Der Bereich soll daher mit der vorliegenden Planung ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan entspricht die Gemeinde auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von

- a) weniger als 20.000 qm
- b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Flächen.

Die vorliegende Planung umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha, von denen Teilflächen im nordwestlichen Randbereich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 der früheren Gemeinde Groß Hesepe sind und bislang überwiegend als Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt waren. Im Übrigen ist das Gebiet Teil der bebauten Ortslage von Groß Hesepe, vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst teilweise bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 10.050 qm unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste ist das Plangebiet fast vollständig als Fläche für die Landwirt-

schaft dargestellt. Der nordwestliche Randbereich ist Teil einer nördlich dargestellten Wohnbaufläche und mit dem Planzeichen „Spielplatz“ gekennzeichnet.

Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet nach den Darstellungen von einer Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsleitung) durchquert. Diese Leitung ist jedoch nicht mehr vorhanden.

Östlich des Plangebietes bzw. der Straße „Im Klühnehn“ ist eine Bauzeile als Mischgebiet dargestellt. Daran schließen sich, wie auch zu den übrigen Seiten des Plangebietes, als Wohnbaufläche bzw. weitergehend als allgemeines Wohngebiet dargestellte Flächen an.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlage 1).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist fast vollständig Teil eines ehemaligen Gartenbaubetriebes. Neben einem Wohngebäude und einem Blumengeschäft ist das Gebiet in weiten Teilen mit Gewächshäusern bestanden, an die sich im nördlichen und südlichen Bereich Pflanz- und Lagerflächen des Gartenbaubetriebes anschließen. Am westlichen Rand des Gartenbaubetriebes wurde ein Wasserbecken für die Bewässerung angelegt.

Zur Spielplatzfläche im nordwestlichen Bereich ist der Bereich durch eine Gehölzreihe abgegrenzt. Der Spielplatz und die im Übrigen nördlich angrenzenden Wohngebäude sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Twister Weg“ der ehemaligen Gemeinde Groß Hesepe. Dieser setzt den Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Am Südrand sind Flächen als Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) festgesetzt. Der übrige Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechend den getroffenen Festsetzungen mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Östlich angrenzend verläuft die Straße „Im Klühnehn“ und südlich die Straße „Am Kleetmoor“. Daran schließen sich, wie auch westlich des Plangebietes, fast vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute Wohngebiete an.

Südöstlich wird derzeit der 3. Bauabschnitt des mit dem Bebauungsplan Nr. 142 „Am Kötteresch“ (2. Änderung, Rechtskraft seit dem 15.09.2017) festgesetzten allgemeinen Wohngebietes umgesetzt.

2.5 Immissionssituation

Landwirtschaftliche Emissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nächstgelegene Betrieb südwestlich des Plangebietes hält bereits einen Abstand von fast 800 m ein. Südlich des Plangebietes schließt sich ein ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet an, bei dessen Entwicklung die vorhandenen Betriebe zu berücksichtigen waren. Die dort vorhandene Bebauung weist zu dem landwirtschaftlichen Betrieb deutlich geringere Abstände auf. Im Plangebiet ist daher nicht mit erheblichen bzw. unzumutbaren Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen zu rechnen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Verkehrsimmissionen

Mit der Raiffeisenstraße (K 232) und der Meppener Straße (L 48) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen im Bereich der Ortslage von Groß Hesepe in ca. 600 m nördlich bzw. ca. 700 m Abstand östlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und da die dazwischen liegenden Flächen vollständig bebaut sind, sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche gegen die Bundeswehr geltend gemacht werden können.

Sonstige Immissionen

Gewerbebetriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher diesbezüglich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen entwickelt werden, welche die umliegend vorhandenen Wohngebiete ergänzen. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO

2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die angrenzend vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, oder Tankstellen, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Für das vorliegende Plangebiet sollen die ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die umliegend vorhandenen Wohngebiete städtebaulich sinnvoll ergänzt werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in den Bebauungsplänen für die allgemeinen Wohngebiete, insbesondere an die im jüngsten Bebauungsplan Nr. 142, 2. Änderung, getroffenen Regelungen an.

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet der im § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannte Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Damit soll in diesem Bereich eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung die mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO auf maximal 25 % begrenzt. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Andererseits begründet diese Beschränkung den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit bei gleichzeitiger Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Geschosszahl, Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan Nr. 142 wurde für das südlich und südöstlich gelegene Wohngebiet die zulässige Geschosszahl mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

Darüber hinaus wurde im benachbarten Gebiet die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe begrenzt. Solche Regelungen werden auch für das vorliegende Plan-

gebiet vorgesehen, um eine Anpassung der geplanten Gebäude an die umliegend vorhandene Bebauung sicherzustellen.

Danach darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) eine Höhe von 0,40 m, bezogen auf die Oberkante Mitte der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäude, nicht überschreiten. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Bezüglich des gewählten unteren Bezugspunktes wird auch auf ein Urteil des OVG Niedersachsen verwiesen, wonach es einer Höhenfestsetzung im Bebauungsplan, die an die Lage einer noch herzustellenden Erschließungsstraße anknüpft, nicht notwendigerweise an der erforderlichen Bestimmtheit fehlt. Das Bestimmtheitsgebot „ist auch dann gewährleistet, wenn die Übereinstimmung der Gebäudehöhe mit den Planfestsetzungen erst dann abschließend geprüft werden kann, wenn die Bauausführungsplanung der für das jeweilige Grundstück relevanten Erschließungsstraße vorliegt. Denn Voraussetzung der Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist u.a., dass die Erschließung gesichert ist.....das setzt voraus, dass ihre konkrete Gestalt zum Genehmigungszeitpunkt feststeht“ (Urt. v. 27.11.2019 – 1 KN 33/18).

Im vorliegenden Fall werden Teile des Wohngebietes durch die angrenzend vorhandenen Straßenzüge erschlossen. Für die innere Erschließungsstraße ist von einer ähnlichen Ausbauhöhe auszugehen.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe wird für den überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) mit mindestens 2,75 m und höchstens 4,0 m festgesetzt, um auch bei möglichen zwei Vollgeschossen (z. B. bei Mansarddächern oder durch größere Dachausbauten) das Erscheinungsbild eingeschossiger Einfamilienhäuser und damit eine Anpassung an die südlich, westlich und nördlich angrenzende Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Lediglich im zentralen östlichen Bereich (WA 2) werden größere Traufhöhen von mindestens 4,0 m und höchstens 6,0 m zugelassen. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden untergeordnete Bauteile, Traufgiebel und Erker ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Die höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe wird, ebenfalls bezogen auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als unteren Bezugspunkt, im gesamten allgemeinen Wohngebiet auf max. 9,5 m begrenzt. Die Firsthöhe wird durch die Oberkante der Dacheindeckung (höchster Punkt des Daches) definiert, d.h. bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung im ländlich strukturierten Ortsteil Groß Hesepe anpasst. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden.

Zudem wird gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB festgesetzt, dass je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung dient neben der Festsetzung der Bauweise ebenfalls dem Ziel, ein aufgelockertes Baugebiet für Einfamilienhäuser zu erhalten, das der ortsüblichen Bebauungsstruktur entspricht. Stärker verdichteter Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser sollen im Plangebiet nicht entstehen können.

3.4 Baugrenzen /nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird daher mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite zu Straßenverkehrsflächen bzw. zu den Plangebietsgrenzen möglichst großzügig bemessen. Bei Bedarf soll die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zudem ausnahmsweise das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen können.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die nicht überbaubare Grundstücksflächen neben der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur auch gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern und beim Ausparken vom Privatgrundstück ein sicheres Auffahren auf die Erschließungsstraße zu gewährleisten, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße (Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, ausgeschlossen. Für Eckgrundstücke, d.h. Grundstücke, die an mehr als einer Seite an Straßenverkehrsflächen angrenzen, werden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gesonderte Regelungen getroffen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen oder die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorschreiben. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Im Plangebiet wird in wesentlichen Teilen eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Gemeinde in ihrem Erscheinungsbild an die vorhandene Bebauung in Groß Hesepe anpassen. Die Gemeinde hat auch in den angrenzenden Bebauungsplänen z.T. gestalterische Vorgaben formuliert, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese beziehen sich auf die Ausbildung der Dachflächen, insbesondere der Hauptgebäude in Bezug auf die Form, Neigung und die farbliche Gestaltung, auf die Bauweise und die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke.

Dächer

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Im Ortsteil Groß Hesepe finden sich nahezu ausschließlich symmetrisch geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. In Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur wird daher festgelegt, dass die Dächer der Hauptbaukörper im Plangebiet als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 20° bis 45 ° auszuführen sind. Bei Mansarddächern wird für die Mansarde eine größere Dachneigung bis max. 70 ° zugelassen.

Bei Krüppelwalmdächern soll der Krüppelwalm 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten dürfen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Solche Anlagen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden, da sie aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer tieferen Lage nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Für Dacheindeckungen wird zudem eine weitergehende Festsetzung getroffen, wonach nur Materialien in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz zulässig sind. Zur Definition der zulässigen Farbgestaltung wird dabei durch die Angabe von RAL-Farbtönen ein eindeutiger Rahmen gesetzt.

Dachgauben oder auch Dacheinschnitte werden auf max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt, wobei der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) mindestens 1,50 m betragen muss.

Fassaden

Hinsichtlich der Fassadenstruktur drängt sich durch die im Gebiet und umliegend vorhandene Bebauung kein Erfordernis nach einer bis ins Detail gestalteten Struktur auf. Hierzu werden daher keine besonderen Vorgaben formuliert.

Lediglich Häuser in Holzbauweise sollen im Wohngebiet nicht zulässig sein, da diese nicht der ortstypischen Bebauungsstruktur entsprechen. Sie werden daher explizit ausgeschlossen.

Einfriedung

Die Gemeinde möchte auch die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf maximal 1,00 m begrenzen, um zu verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Neben einer positiven Gestaltung des öffentlichen Raumes dient diese Festsetzung auch der Verkehrssicherheit, um eine mangelnde Sicht im Bereich der Grundstückszufahrten zu vermeiden. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotrecht zur Anlage maßgeblich.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen, d.h. auch entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges, werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Vorgärten

Bei der Gestaltung der Vorgärten werden im Gemeindegebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche insbesondere im öffentlichen Vorgartenbereich das Ortsbild negativ beeinflussen. Als Vorgarten wird dabei der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bezeichnet.

Die Vorgärten sollen, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch angelegt und als solche dauernd unterhalten werden. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Auch gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund stellen die Stein- oder Schotterbeete jedoch versiegelte Flächen dar. Solche Nutzungen sind somit auch im übrigen Bereich der Grundstücke nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ von 0,4 + Überschreitung um 25%) nicht überschreitet.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Groß Hesepe wurde eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird diese

Festsetzung aufgehoben. Sonstige grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

3.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge „Im Klühnehn“ und „Am Kleetmoor“. Diese haben über weitere Straßenzüge Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Zudem wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 1 die Erschließungsstraße bis an den südlichen Rand des Geltungsbereichs geführt, um bei einer Erweiterung des Wohngebietes die Erschließung der angrenzenden Flächen sicher zu stellen. Hiervon wird mit der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht. Die im Norden angrenzende Lilienstraße soll daher ins Plangebiet verlängert werden. Sie erhält im südöstlichen Bereich ebenfalls Anschluss an die Straße „Im Klühnehn“ und bildet mit diesen Straßen eine Ringerschließung.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche von der inneren Erschließungsstraße am nordwestlichen Rand in das benachbarte Wohngebiet geführt wird und die hier bereits vorhandene Verbindung ergänzt und damit die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr verbessert.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Zuständig für die Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“.

Alle Wohngebäude sollen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, da in diesem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet mit mehr als 50 mg/l Nitrat im Grundwasser zu rechnen ist.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland erstellt.

Im Plangebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht

werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Oberflächenwasser (Anlage 2)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor, wonach im Plangebiet sandige Böden vorliegen, welche für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kann die gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand jedoch nur durch oberflächige Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenauslastung eingehalten werden.

Für das Plangebiet wird daher vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies ist durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen. Eine Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser soll jedoch zulässig sein.

Das im Straßenseitenraum anfallende Oberflächenwasser soll ebenfalls oberflächlich über Mulden versickert werden (s. Anlage 2). Um dies sicherzustellen und einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegenzuwirken, wird eine Regelung über den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen getroffen. Es wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig ist. Bei Doppelhäusern werden die Zufahrten auf eine maximale Breite von 3,5 m pro Haushälfte beschränkt.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Westnetz GmbH sichergestellt werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 30-31 Baugrundstücken ermöglicht. Die Planung erweitert die umliegend bereits bestehenden Wohngebiete. Das Plangebiet ist daher geeignet, diese angrenzend vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen an die im jüngsten, südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 142 (2. Änderung) getroffenen Regelungen angepasst.

Auch in Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen lehnen die Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe an die dort bestehenden Möglichkeiten an und stellen damit auch eine Anpassung an die übrige, umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sicher.

Durch die Beschränkung der Bauweise und der Zahl der Wohneinheiten werden eine maßvolle Nachverdichtung und der Gebietscharakter als Ein- und Zweifamilienhausgebiet sichergestellt.

Aus diesen Gründen und da die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange durch die Planung insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Groß He-sepe, vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst in wesentlichen Teilen bebaut. Die bisherige gewerbliche Nutzung (Gartenbaubetrieb) wurde eingestellt. Lediglich das Wohnhaus des ehem. Betriebes soll bestehen bleiben. Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächen insgesamt einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 2,8 ha großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 10.050 m². Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit jedoch Flächen überplant werden, welche die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher im nordwestlichen Bereich festgesetzte öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Der Bebauungsplan Nr.1 der ehemaligen Gemeinde Groß Hesepe trat am 22.7.1968 in Kraft. Im Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind im nordwestlichen Bereich in Abgrenzung zum ehemaligen Spielplatz einzelne Bäume und Sträucher vorhanden. Die übrigen Flächen wurden intensiv durch den Gartenbaubetrieb genutzt. Sie sind in weiten Teilen mit Gewächshäusern bestanden bzw. wurden diese, wie auch vorhandene Freiflächen, bereits geräumt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Gebiet und umliegend vorhandenen Bebauung und der im Übrigen intensiven Nutzung der Flächen ist im Gebiet nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogen. Allerweltsarten zu rechnen, für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli, stattfinden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September, durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Kampfmittel

Für das Plangebiet wird nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde kein Handlungsbedarf festgestellt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Geeste sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde,

der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15).

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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 Arbeiten gestattet.

Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-0.“

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	25.149 qm	78,2 %
Straßenverkehrsfläche, davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.620 qm (106 qm)	12,5 %
Plangebiet	27.769 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Geeste, den

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Lageplan Oberflächenentwässerung Straßenraum (Büro Schwennen, Werlte, 29.01.2021)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 139

W / WA Wohnbauflächen/Allgemeines Wohngebiet

Spielplatz

MI Mischgebiet

GE Gewerbegebiet

Öffentliche Grünfläche

Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft

Hauptversorgungsleitung oberirdisch

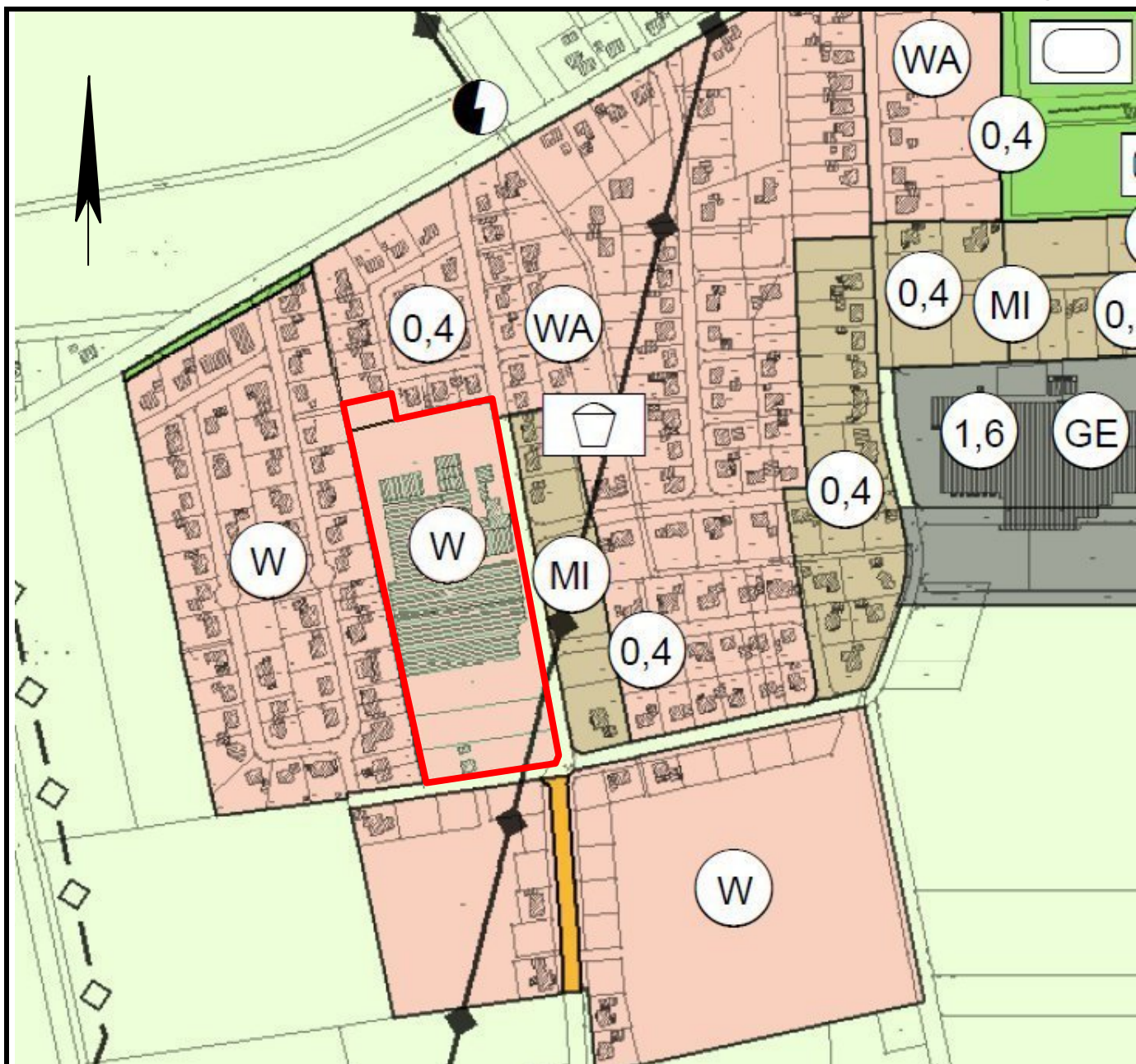
Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Anlage 1.1

der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 139

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes - unmaßstäblich -

**Legende:**

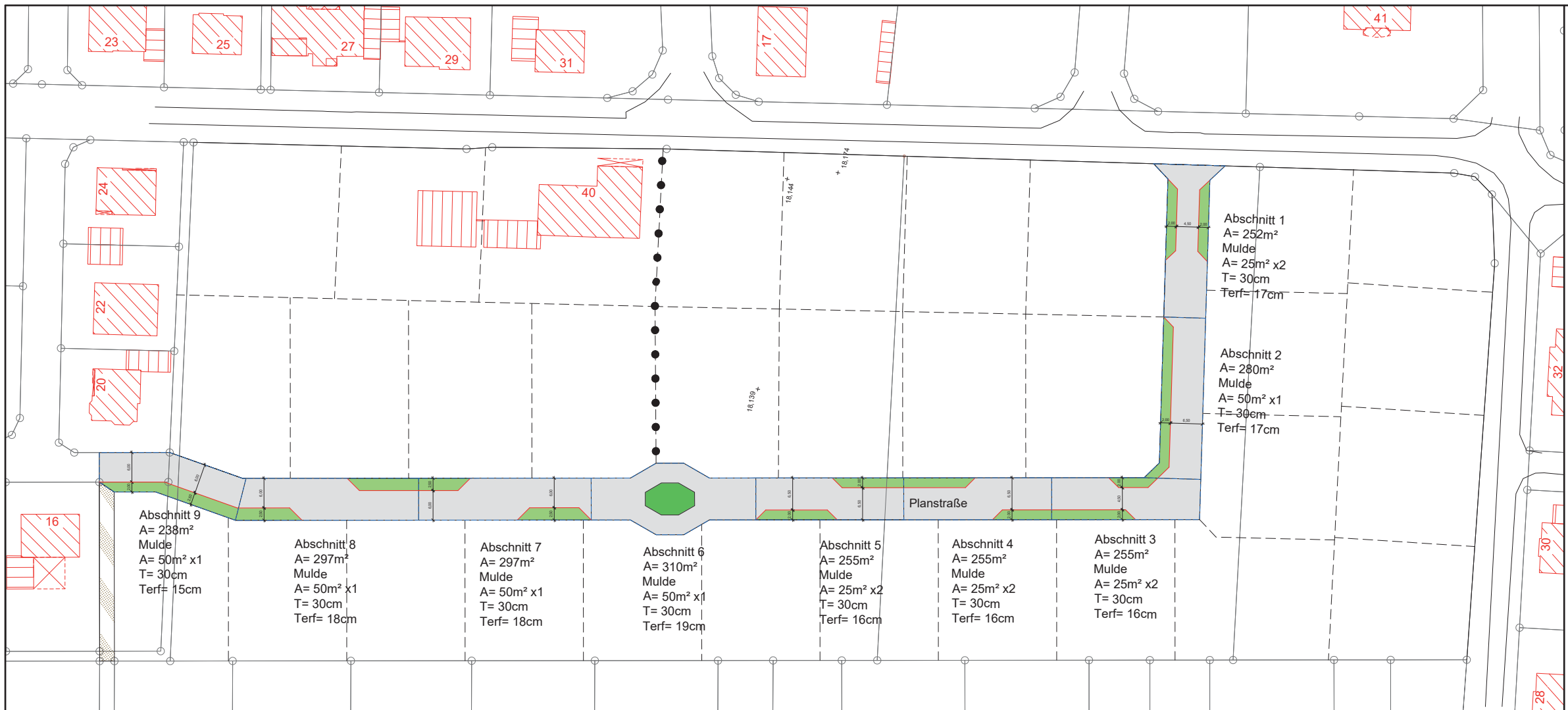
- Geplante 13. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W / WA Wohnbauflächen/Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Spielplatz
- Sportplatz
- ◆◆ Hauptversorgungsleitung oberirdisch
- ◇◇ Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Gemeinde Geeste

Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 139

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(13. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -



LEGENDE:

- Muldeneinfassung Tief/Hochbord mit 10cm Lücke
- Abgrenzung Entwässerungsabschnitt
- Versickerungsmulde

d			
c			
b			
a			
Index	Art der Änderung	Datum	Name

- Beratung
- Planung
- Bauleitung
- Vermessung

**INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
SCHWENNEN**

Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951/951011
Fax: 05951/951020

Gemeinde Geeste
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Bebauungsplan Nr. 139
"Westlich der Straße Im Klühfehn"
OT. Gr. Hesepe

**Entwässerungslageplan
Straßenentwässerung- Muldenversickerung**

bearbeitet:	Datum	Zeichen	Proj.-Nr.: 970.gvp	Anlage :
gezeichnet:	29.01.2021	HSW	Maßstab: 1:500	Blatt-Nr.: . Ausfertigung
geprüft:	29.01.2021	FK		
Bearbeitet: Werlte, den 29.01.2021			Aufgestellt: Geeste, den	

Ing.- u. Planungsbüro Schwennen