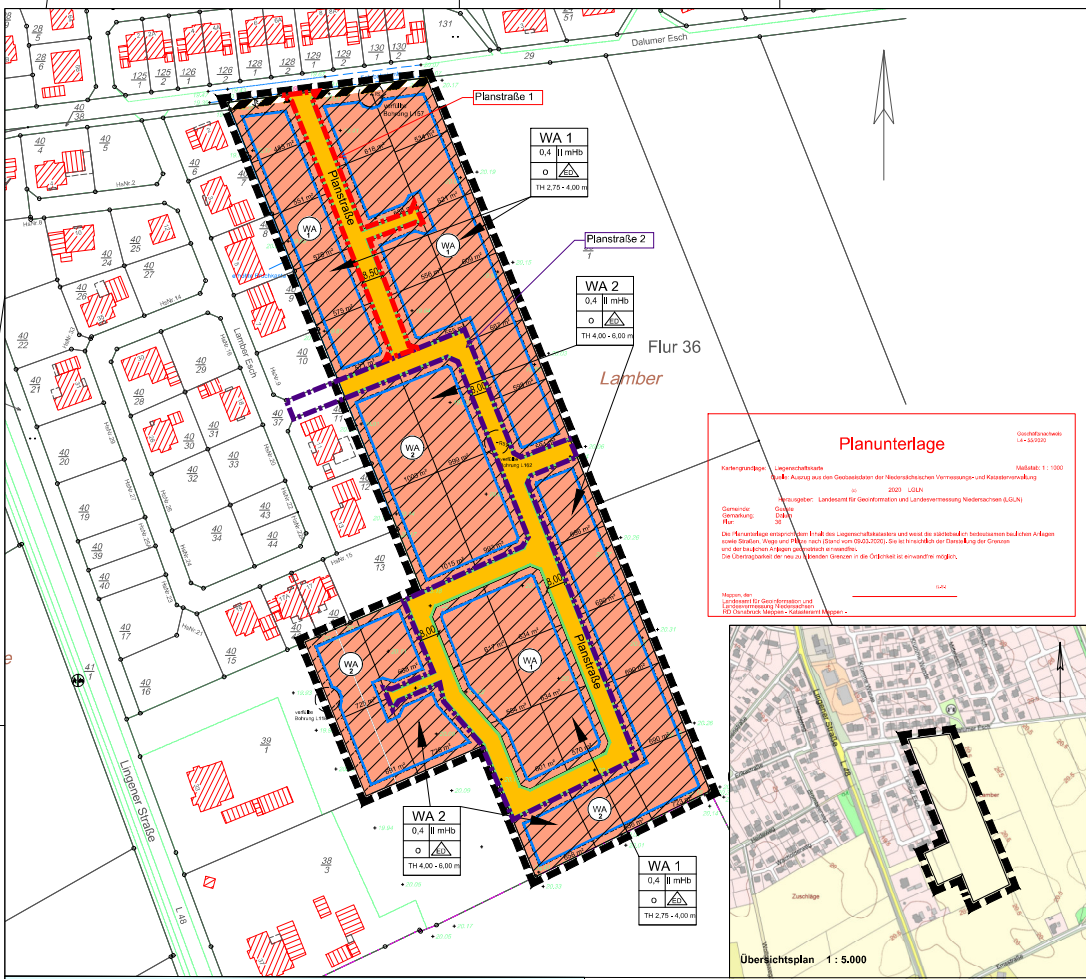




Hinweise

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786). Die 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.

b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzohrbeckenmengen, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkehrkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldungspflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Cremer Straße 15, Tel. 0411/7939-2120). Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet; Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 0593144-0.

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

d) 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.

e) Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.

f) Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

g) Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserbetriebs "Bouranger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Begrünungen, Regenwasserläufen, Rigidensystemen und von Versicherungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohbedeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

h) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei verfüllte Bohrungen L 157 mit der Koordinate East: 32380475.26 - North: 5827470.35, L 162 Koordinate East: 32380526.55 - North: 5827328.72 und L 118 Koordinate East: 32380457.59 - North: 5827194.81. Verfüllte Bohrungen dürfen in einem Umkreis von 5 Metern nicht überbaut werden.

i) Artenschutz: Vermehrungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baulandes (wie das Abschneiden des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vögelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einfließen der Bauteilenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baubeginn die geplante Baulfläche durch geeignetes Personal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baulfeld befinden, so ist die Herrichtung des Baulandes gestattet.

j) Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Bauartbezugsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

Textliche Festsetzungen

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

§ 2 Traufhöhe
Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachendeckung mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im WA1 -Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m und im WA2-Gebiet zwischen 4,00 m und 6,00 m zu betragen. Diesen Vorschriften gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

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

§ 4 Bauverbod von Garagen, Carports und Nebenanlagen
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 4 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
1. entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baulichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen max. 3,00 m beträgt,
3. die Gebäudelänge max. 5,00 m beträgt,
4. der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt und
5. 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 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Die Baugrenzungsbegrenzung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,00 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des Gebäudes zulassen.

§ 6 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.

§ 7 Wohngebiete
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebiet maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 8 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 Einrichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift § 8 NVG zur Versickerung der Regenwasser oder der Bewässerung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 9 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.

§ 10 Vorgärten
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kieselstein- und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.
Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40% des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelmaß darf der Gebäufäche 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 Dachbauben und Dachschritte
Dachguben und Dachschritte dürfen insgesamt eine Länge von 1 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäufäche nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäufäche (Ortsgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Einfriedungen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 5 Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Hdbauweise ausgeschlossen. Für Dachendeckungen sind im WA-Gebiet nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig RAL 3000 - braunrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 - rotbraun, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 7015 - schaffergrau, 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 - signalgrün.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 94 der Nieders. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 132 "Lamber Esch, 1. Erweiterung", OT, Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 01.10.2021

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2019 ertüchtlich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 01.10.2021

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Geeste, den 01.10.2021

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.02.2021 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes neben 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 18.02.2021 ertüchtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 01.10.2021

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 30.09.2021 beschlossen.

Geeste, den 01.10.2021

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. 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

GEMEINDE GEESTE

- Urschrift -

Bebauungsplan Nr. 132
"Lamber Esch, 1. Erweiterung"
OT. Dalum

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

Aufgestellt:

Gez.: Mo

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste