

Planunterlage

Gezeichnet nach L4 - 389/2021

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Gemeindegemarkung: Geeste
 Datum: 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.12.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Messung: den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Oberbrück Messen - Katasteramt Messen -

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 Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufhöhe
 Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat zwischen 2,75m und 6,00 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

§ 3 Gebäudehöhe
 Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,00 m.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen
 Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 4 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

§ 5 Grundflächenzahl
 Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes darf die Grundflächenzahl von 0,4 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 50% überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal acht Wohnungen pro Einzelhaus 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 Einrichtung von 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 Versäuerung 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.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 a 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. 1 "An der Moorbeeke", 2. Änderung, OT. Dalum, 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 _____ 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 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 ausgelegen.

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.

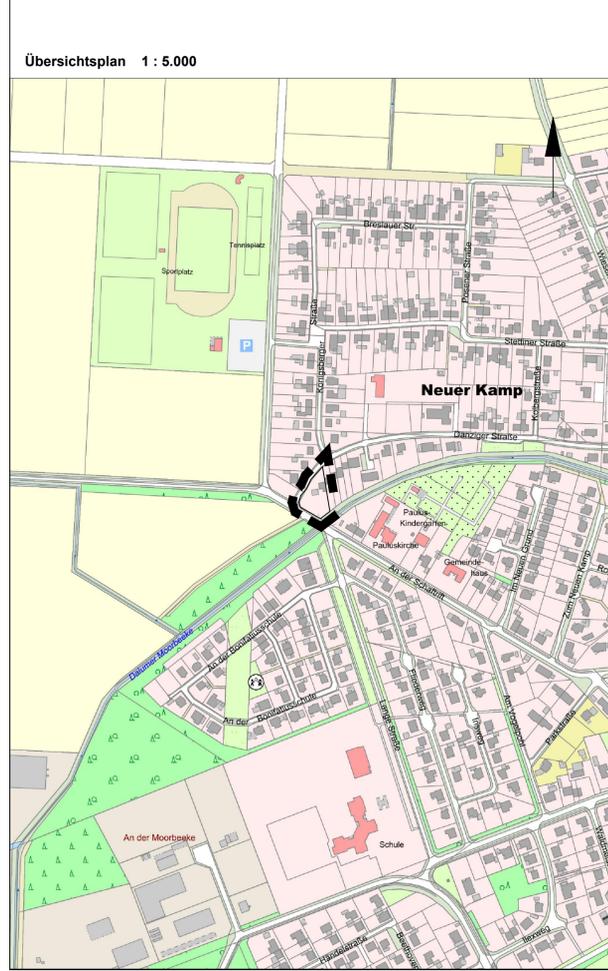
Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

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



- ### Hinweise
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGB1 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 im Rathaus der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, Am Rathaus 3, während der Dienststunden eingesehen werden.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
 - Bei eventuellen 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.
 - 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.
 - Die Bauflächenbereitungen dürfen 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 hölzernerbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September, durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor den Eingriff zu überprüfen.
 - 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.
 - Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Moorbeeke", 2. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Moorbeeke" sowie deren 1. Änderung treten mit Inkrafttreten des v.g. Bebauungsplanes außer Kraft.

- ### Planzeichenerklärung
- Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanvZ 90) i. V. m. der Bauzeichungsverordnung.
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
 - Bauweise, Baugrenzen**
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Sichtfelder

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 BauNOV)

§ 1 Dachausbildung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf die Giebelhöhe nicht überschreiten. Untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers können auch mit einem Flachdach ausgestattet werden. 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 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite 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 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

§ 5 Bauweise
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - kaminrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, 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.
 Die Außenwände sind in Verbundbauweise zu erstellen. Untergeordnete Bauteile können auch aus anderen Materialien errichtet werden.

§ 6 Vorgärten
 Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen und Stellplätze, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten 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.



GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 1 "An der Moorbeeke", 2. Änderung OT. Dalum

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000
 1 : 5.000

Gez.: Mo

Aufgestellt:

Gemeinde Geeste
 Fachbereich Planen und Bauen
 Am Rathaus 3
 49744 Geeste