

MI
III a
0,6
FH = max. 12,50 m

Planunterlage

Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Republikaner Ortsbauamt Geeste

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung in 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Geeste
Gemarkung: 6

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 14.07.2021). 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.

Meppen, den _____ 6.8.1

Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltendes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Bauutzungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)

3. Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise - Gebäude über 50 m allgemein zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

- § 1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 nicht zulässig.
- § 2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- § 3 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
- § 4 Gebäudehöhe (Firsthöhe)
Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße, in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Baukörper, darf im Mischgebiet (MI) 12,50 m nicht überschreiten.
- § 5 Traufhöhe
Die Traufhöhe auch bezogen auf Mitte fertiger Straße (wie § 4) darf bis max. 7,50 m betragen.
- § 6 Stellung der Baukörper
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baukörper traufständig, parallel zum Wietmarscher Damm auszurichten.
- § 7 Abweichende Bauweise
Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten Gebäude über 50 m allgemein zulässig.
- § 8 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.
- § 9 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 Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.
- § 10 Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit 0,80 bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- Die ersten 30,00 m von der Außenwand der Apsis der Christus-König-Kirche, parallel zum Querschiff der Kirche sind von Bebauung freizuhalten.
- § 11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz
Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:
 - Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt außerhalb der Brutzeit der auf-tretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung 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. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufäche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.
 - Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- 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.
- § 12 Schallschutzmaßnahmen
Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, ...) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. In den Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, sind nicht offene Fenster o.ä. in Kombination mit Schalldämmlüftern bzw. einer Lüftungsanlage einzubauen. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasten (bspw. wie ein Wintergarten). Die Verglasung darf ebenfalls nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden. Ergänzend werden zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 41091 ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile R_{w,ges} unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ableiten.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 83 "Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße", OT. Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

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.

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.

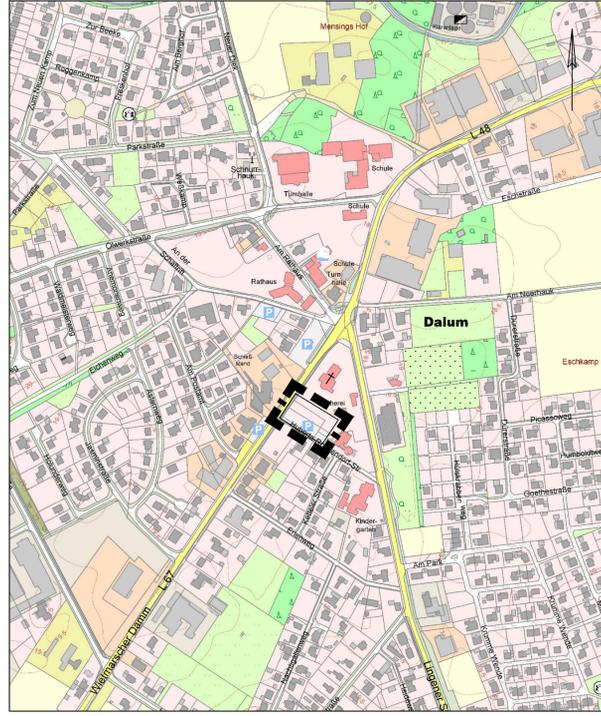
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Geeste, den _____
Der Bürgermeister

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

Übersichtsplan 1 : 5.000



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 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.
- b) 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 - Offener Straße 15, Tel. 0441/205706-15). 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: 05931/44-2173 oder 05931/6605.
- c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- d) Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtlarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- e) 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. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- f) 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.
- g) Von der Landesstraße 48 und der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- h) Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzende besteht eine langjährig inhabergeführte Gaststätte mit Saalbetrieb und Kegelbahn. Die bestehende Gaststätte unterliegt als gewachsener Betrieb dem Bestandsschutz und ist nicht zur nachträglichen Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Lärmreduzierung/Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Gebäude sind zu beachten.

Gestalterische Festsetzungen

- § 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 1,00 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 die Dacheindeckungen sind Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot. Die Außenwandgestaltung hat in Verblendmauerwerk in den zuvor genannten Farben zu erfolgen.



GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 83
"Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße"
OT. Dalum

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

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

Gez.: Mo

Aufgestellt:
Gemeinde Geeste
Fachbereich IV Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste