



WA 1	
0,4	II mHB
o	ED
TH 4,00 - 6,00 m	

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

WA 3	
0,4	II mHB
o	ED
TH 4,00 - 6,00 m	

WA 4	
0,4	II mHB
o	ED
TH 4,00 - 6,00 m	

Planunterlagen

Legende:

- Kenngründe
- Legendeblatte
- Maßstab: 1:1000
- Quelle: Auszug aus dem Gebietsplan der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 2016 (LGA)
- Herstellung: Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)
- Gemeinde: Geeste
- Planung: Dalum
- Für: ...
- Die Planung erfolgt auf dem Maßstab der Legendeblätter und ist nicht verbindlich für die Ausführung der Bauarbeiten.
- Die Genauigkeit der von den Vermessungsstellen im Original ist einzuhalten.
- Nutzen bei: ...
- Legendeblätter: ...
- © 2016 LGV



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) i. V. m. der Bauordnungsverordnung.

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- #### 3. Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise
 - ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Hauptfluchtichtung

- #### 4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- #### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Versorgungsfläche Elektrizität

- #### 6. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche

- #### 7. 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
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- #### 8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - verfüllte Bohrungen

Textliche Festsetzungen

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens: Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.
- Traufhöhe: Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenkante des aufliegenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im WA 1 und WA 2 Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m und im WA 3-Gebiet zwischen 4,00 m und 6,00 m zu beantragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgelbe und Erker.
- Gebäudehöhe: Im Paragrafen darf die maximale Höhe der Gebäude (Frühöhe = Oberkante Dachneigung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das allgemeine Wohngebiet 9,50 m.
- Bauverbot 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 Erdgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn:
 - entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baulich-rechtlichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
 - die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen max. 3,00 m beträgt,
 - die Gebäudebreite max. 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 / des Carports / der Nebenanlage dauerhaft mit Rankengittern begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.
- Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: Die Baugemeindegliederung 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.
- 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 oberhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden.
- Wohnheiten: 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.
- Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende und abfließende 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 zonenweise Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NVG zur Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer erwerbsrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.
- 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 Haushalte zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

- Dachausbildung: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachformen zu errichten. Die Krümmung der Dachflächen ist durch die Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Dachneigung: Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.
- Dachgäuben und Einschnitte: Dachgäuben und Dachneigungen dürfen insgesamt eine Länge von j der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeaußenwand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
- Einfriedungen: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- Bauweise: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Häuser in Holzweise ausgeschlossen.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Hützelkammeranlagen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Denkmalbehörde oder einem Bauauftrag für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2100). 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: 0593144-4039 oder 0593144-4041.
- Sollten bei Erdarbeiten kamphaltige (Granulat, Penzlerfuste, Mienen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geeigneter Baumaterialien ist das Merkblatt über Baumaterialien und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumaterialien der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserbezugs "Boulangier Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwasserläufen, Rigolen und sonstigen von Versickerungsgasföhrten Heizföhrten, um eine ausreichende Rotorndichtung und Betriebsicherheit zu gewährleisten.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchbelästigungen vorbelastet.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sacharbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich drei verfüllte Bohrungen L 222 mit der Koordinate Lingen 222° 28381 42° 2944,02, L 196 Koordinate Lingen 196° 83960,49° 28903,56, L 139 Koordinate Lingen 139° 84039,41° 28126,27. Verfüllte Bohrungen dürfen in einem Umkreis von 5 Metern nicht überbaut werden.

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. 127 "Busacker", OT. Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Vorfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich 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 Bebauungsplans neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die unter Hinweis e) aufgeführten Vorschriften 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 neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

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 _____ beschlossen.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 127
"Busacker"
OT. Dalum

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Maßstab: 1 : 1.000

Aufgestellt:

Gemeinde Geeste
 Fachbereich Planen und Bauen
 Am Rathaus 3
 49744 Geeste