

Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Nutzungsabgrenzung
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Elektrizität
 - Müllsammelplatz
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**
 - Versickerungsbecken
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Fußweg

Planunterlage

Landamt für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Maßstab: 1 : 1000
 © 2021 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Gemeinde: Geeste
 Flur: 7
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 28.05.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geographisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Mappen des Landesamts für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen
 RD: Datenrücklauf Medien - Katasteramt Meppen

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 Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bei einem Hauptbaukörper hat in den Bereichen WA1, WA2 zwischen 2,75 m und 4,00 m, im Bereich WA3 und WA 4 zwischen 4,00 m und 6,00 m zu betragen.

§ 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 im WA 1-4 9,50 m. Innerhalb des WA 5 darf die Gebäudehöhe 6,00 m nicht überschreiten.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen
 Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten. 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 baurechtlichen Gründen keine Garage/kein Carport/keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
 2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen maximal 3,00 m beträgt,
 3. die Gebäudehöhe maximal 9,00 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/des Carports/der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 5 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
 Die Baugenehmigungsbehörde 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.

§ 6 Grundflächenzahl
 Innerhalb des WA 5 darf die Wohnfläche max. 70 m² betragen. Sie darf innerhalb des WA 5 durch einen Glasbau/Wintergarten um bis zu 20 m² überschritten werden. Die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf 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 Wohneinheiten
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in WA 1-3 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA 4 sind max. 6 Wohneinheiten, im WA 5 max. 1 Wohneinheit 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 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 NVG zur Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung 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.

Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf $\frac{1}{3}$ der Giebelhöhe nicht überschreiten. Im WA 5 sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung
 Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt mindestens 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 $\frac{1}{3}$ der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe 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.

§ 5 Bauweise
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen, ausgenommen im Bereich WA 2 + WA 5. Im Baugebiet sind für Dacheindeckungen 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, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 9004 - signalschwarz. Im WA 5 sind auch alle anderen Farben zulässig.

§ 6 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- 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 50% des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + Überschreitung um 25%) nicht überschreitet.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 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. 23 "Südlich Kottenkamps-Sand", OT. Geeste, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 19.09.2024

L.S. Höhe
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 20.09.2024

L.S. Höhe
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Geeste, den 20.09.2024

L.S. Höhe
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 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 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 19.10.2023 bis 20.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 20.09.2024

L.S. Höhe
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 19.09.2024 beschlossen.

Geeste, den 20.09.2024

L.S. Höhe
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2024 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.11.2024 wirksam geworden.

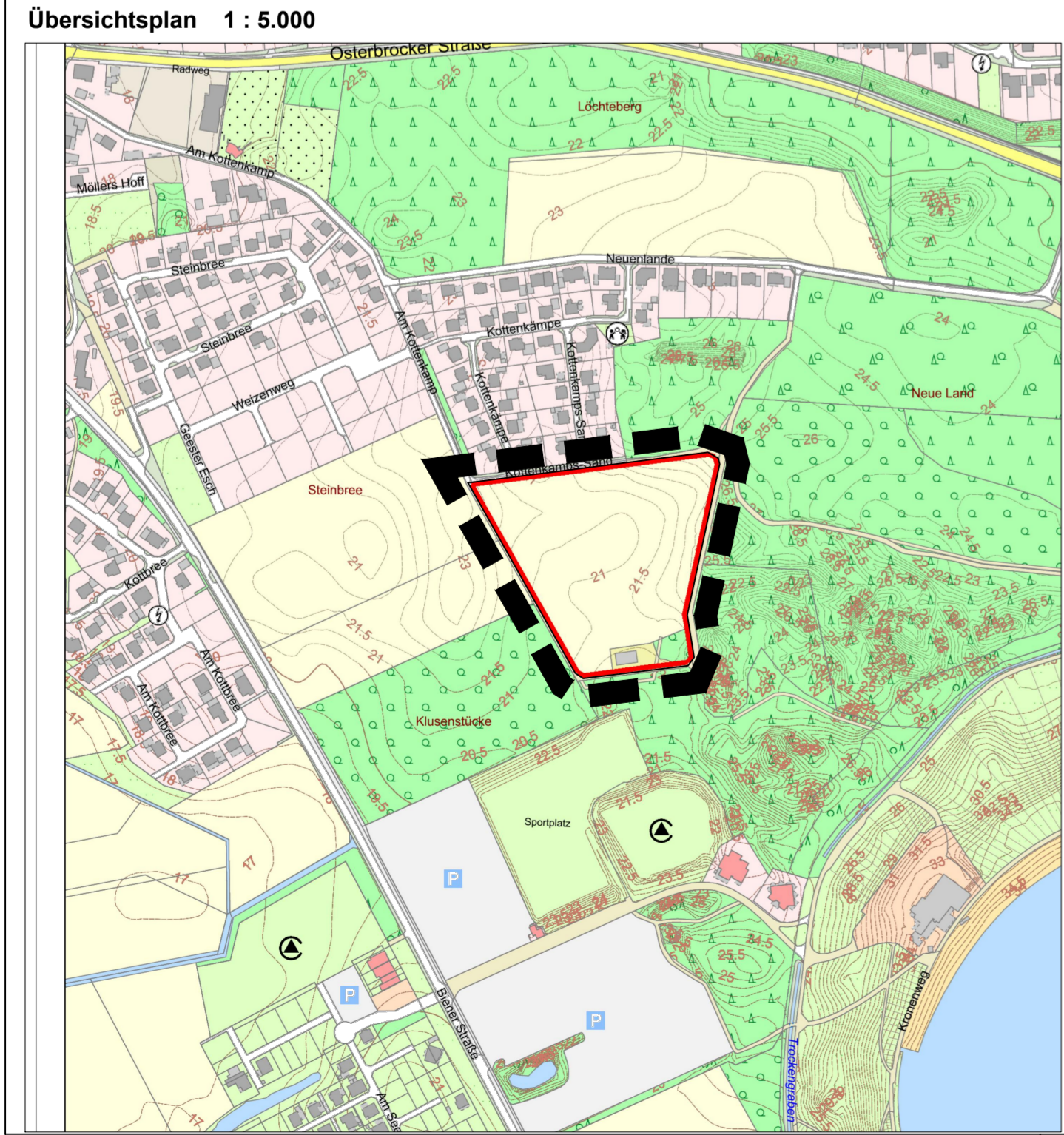
Geeste, den 15.11.2024

L.S. Höhe
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

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 04. Jan. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6). 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) Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

c) Sollen 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. Schachtarbeiten 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 Bauwisch oder in den Abstandflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

g) 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.

h) **Vermeidungsmaßnahme V1:** Eventuell notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von geholznutzenden Individuen.

i) **Vermeidungsmaßnahme V2:** Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

j) **Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden 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.

k) **Vermeidungsmaßnahme V5:** Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmitter und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

l) **Ausgleichsmaßnahme A1:** Anbringung von insgesamt 10 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Kohl-/Blauweisse (4x), Gartenrotschwanz (2x), Kleiber (2x) und Gartenbaumläufer (2x).

GEMEINDE GEESTE

- Ausfertigung -

Bebauungsplan Nr. 23

"Südlich Kottenkamps-Sand"

OT. Geeste

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem § 84 Abs. 3 NBauO

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

Gez.: Mo/Ca

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