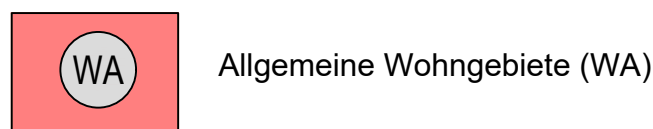


Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA)

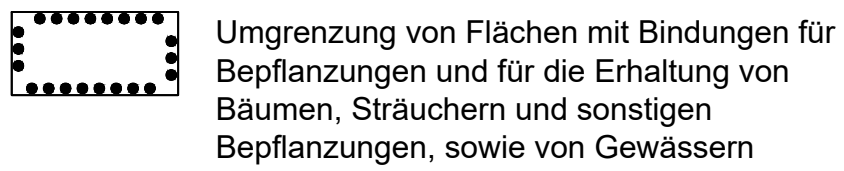
2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baugrenzen

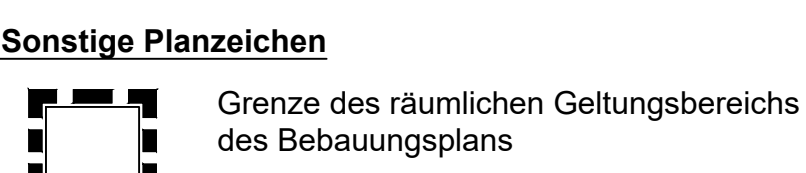
- o offene Bauweise
- △ ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Pflanzungen, 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, sowie von Gewässern

Bäume (Erhalt)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grundstücksgrenzen (nachrichtlich/geplant)

§ 3 Gebäudehöhe (GH)

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 WA1 9,5 m. Innerhalb des WA2 darf die Gebäudehöhe 5,0 m nicht überschreiten.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Gemeindestraße "Zum Moorhof" und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 4 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

§ 5 Grundfläche

Innerhalb des WA2 muss die Wohnfläche des Wohnhauses zwischen mind. 40 m² bis max. 60 m² betragen. Sie darf innerhalb des WA2 durch einen Glasanbau / Wintergarten um bis zu 20 m² überschritten werden. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO den 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, nur um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA1 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind im WA1 maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Innerhalb des WA2 ist lediglich eine Wohnung 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 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 Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 8 Zufahrten

Die Zufahrten der Grundstücke sind auf eine maximale Breite von 4,0 m beschränkt.

§ 9 Pflanzgebot / Pflanzliste

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) sind Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von über 25 cm zu erhalten. Bei Abgang oder notwendiger Entnahme ist je begonnene 10 cm BHD ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. Hst 10) der nachfolgenden Liste zu pflanzen.

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Fracinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

§ 10 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

a) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:
Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendige Fäll- 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 Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Der notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten. 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 zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Vermeidungsmaßnahme V5: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen 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, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission 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.

b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 8 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Trauerschnäpper (2x), Kohlmeise (2x), Blaumeise (2x) und Gartenbaumläufer (2x). Die Anzahl der Nisthilfen kann sich nachträglich erhöhen und ist abhängig von den Ergebnissen der ökologischen Baubegleitung.

§ 11 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Dachausbildung

Im WA1 sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf $\frac{1}{3}$ der Giebelfläche nicht überschreiten. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung

Innerhalb des WA1 beträgt die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt innerhalb des WA1 max. 70° für die Mansarde. Für das WA2 wird keine Dachneigung vorgegeben.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte insgesamt eine Länge von $\frac{1}{3}$ der Traufflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.

§ 4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Dacheindeckungen nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karmirotn, 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.

§ 6 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen innerhalb des WA1 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 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 (dies entspricht der GRZ von 0,4 inkl. der gemäß der textlichen Festsetzung § 5 auf 25 % reduzierten Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) nicht überschreitet.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10, § 13, § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 215a 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. 74 "Nördlich Moorhof", OT. Groß Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 19.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 20.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren.

Freren, den 28.10.2024 i.A. gez. Thiemann
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.02.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b (a.F.) i.v.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 07.03.2023 bis 11.04.2023 gem. § 13b (a.F.) i.v.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 20.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
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 29.06.2023 beschlossen.

Geeste, den 20.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2023 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 14.07.2023 wirksam geworden.

Geeste, den 20.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
Der Bürgermeister

Die Beteiligung zur „Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB“ zum Verfahrens nach § 215a BauGB im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ erfolgte mit Schreiben vom 23.08.2024.

Geeste, den 20.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und beschlossen, das ergänzende Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 i.V.m. § 215a Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurde am 11.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung standen vom 27.09.2024 bis zum 28.10.2024 im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 215a Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2024 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Geeste, den 20.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung inkl. den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dem Umweltbericht in seiner Sitzung am 19.12.2024 erneut als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Geeste, den 20.12.2024 gez. Höke _____ -L.S.-
Der Bürgermeister

Der erneute Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2025 im Amtsblatt Nr. 2/25 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.01.2025 wirksam geworden.

Geeste, den 15.01.2025 gez. Höke _____ -L.S.-
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



GEMEINDE GEESTE

- Ausfertigung -

Bebauungsplan Nr. 74 „Nördlich Moorhof“ OT. Groß Hesepe

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gem. § 84 Abs. 3 NBauO
(unter Anwendung des § 215a BauGB)

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

Aufgestellt:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Planunterlagen Geschäftsnachweis
L4 - 117/2022

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

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalektion Osnabrück/Meppen

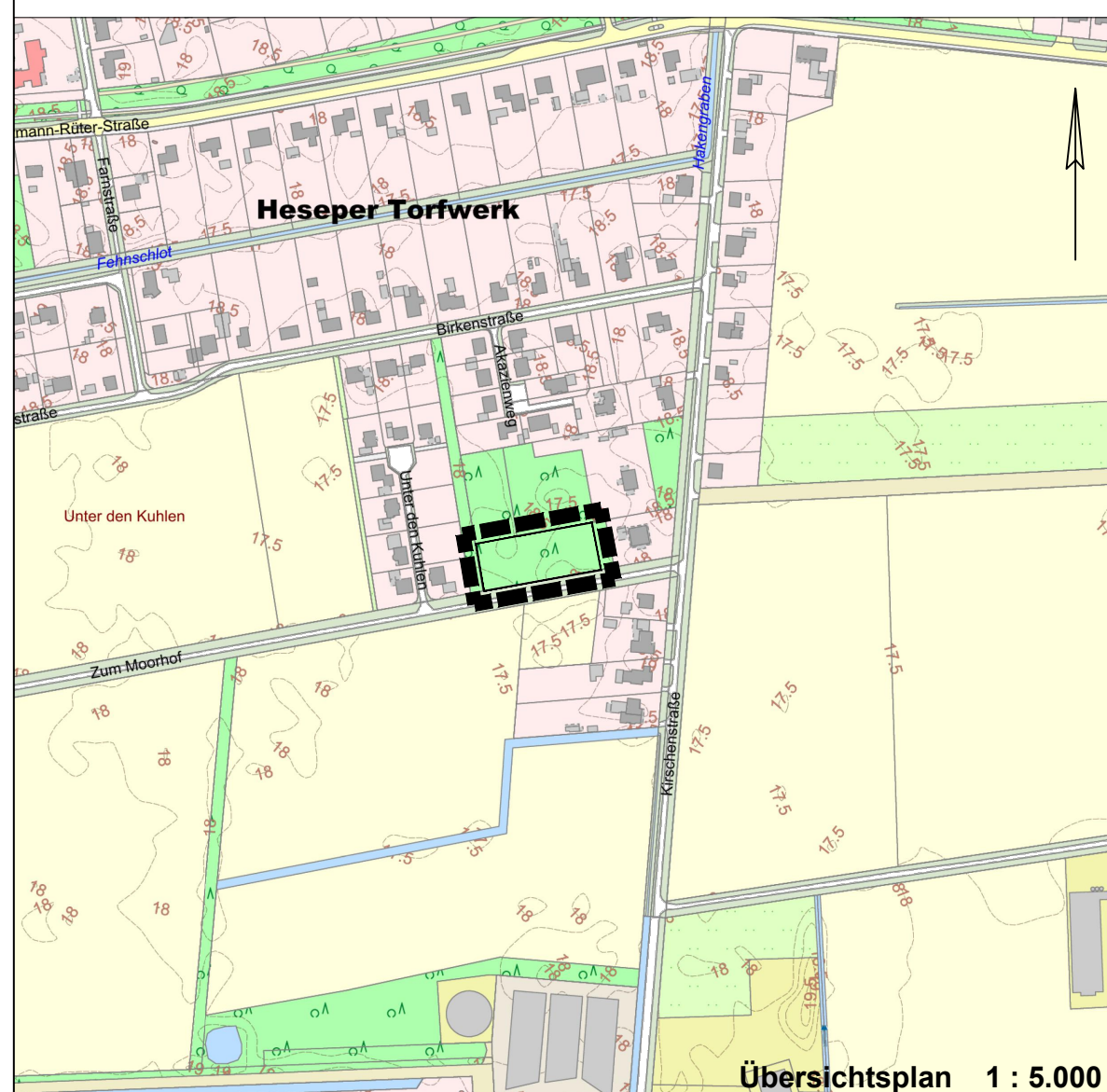
©2022

Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Groß Hesepe
Flur: 4

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 30.03.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 19.11.2024 (L.S.)
-L.S.-

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen gez. Hinrichs



Hinweise

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 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 gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

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) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

d) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen 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 Versorgungsrichtungen sind von Hand auszuführen.

f) 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.

g) Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte der Gemeindestraße "Zum Moorhof" bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im WA1 zwischen 2,75 m und 4,0 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

Übersichtsplan 1 : 5.000