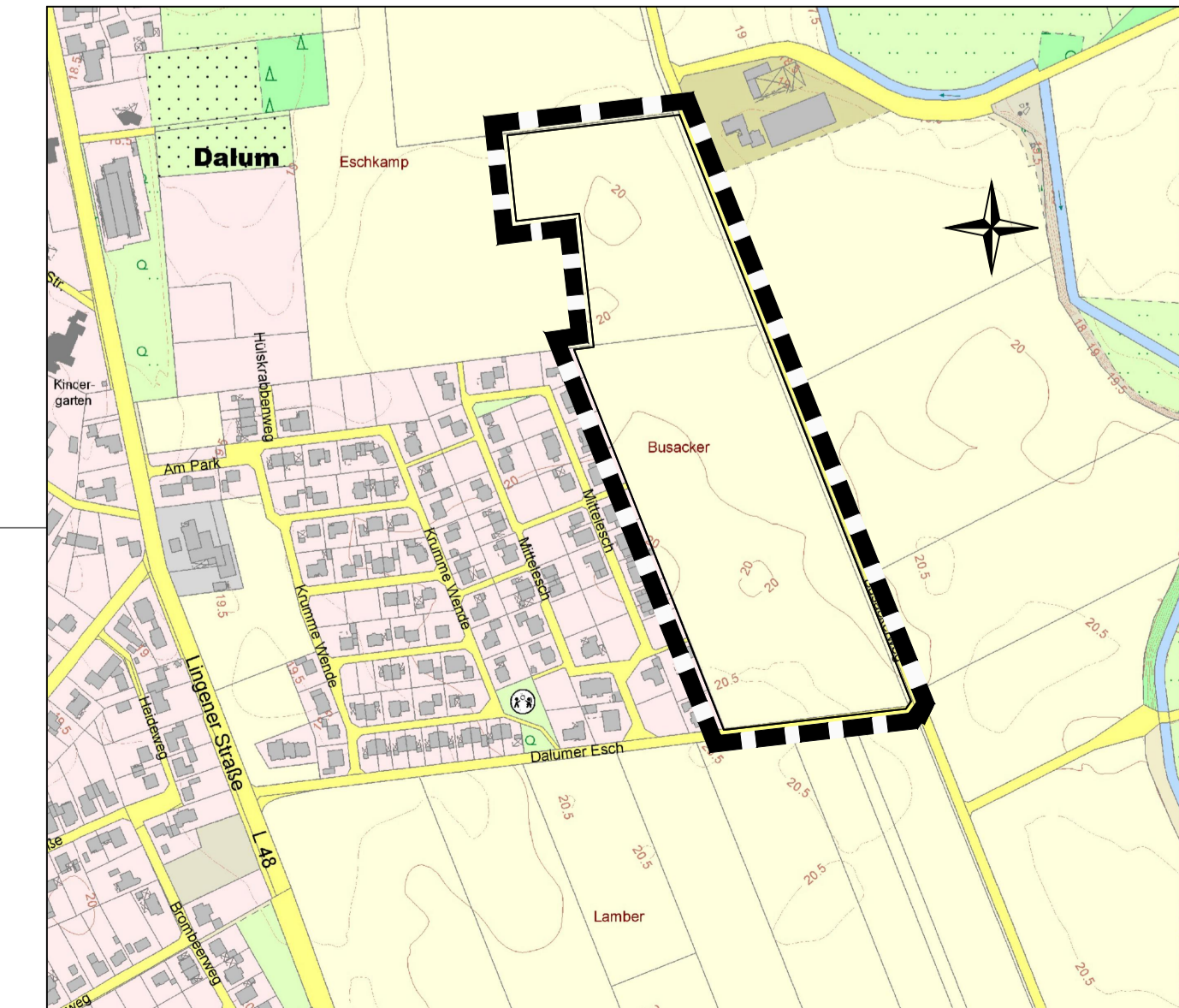


Übersichtsplan 1: 5.000



**Planunterlagen**

Gezeichnet von: **gez. Abers**

Stand: 01.11.2017

Gezeichnet von: **gez. Abers**

Stand: 01.11.2017

Gezeichnet von: **gez. Abers**

Stand: 01.11.2017

**Planzeichenerklärung**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**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  
**H** nur Hausgruppen zulässig

**Baugrenze**  
**Hauptfrichtung**

**4. Verkehrsflächen**

**Straßenverkehrsflächen**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
**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 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 L 222, L 196, L 139**  
**Fläche für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

**Textliche Festsetzungen**

**§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erdgeschossstiebtreppe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.

**§ 2 Traufhöhe**  
Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im WA2, WA4 und WA5 Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m und im WA1 u. WA3-Gebiet zwischen 4,00 m und 6,00 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgebälde und Erker.

**§ 3 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.

**§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 4 BauANVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauANVO unzulässig.  
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 baulich-rechtlichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,  
2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen max. 3,00 m beträgt,  
3. die Gebäudehöhe max. 9,00 m beträgt und  
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 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.

**§ 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 nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

**§ 6 Grundflächenzahl**  
Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauANVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauANVO sowie den baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden.

**§ 7 Wohnflächen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA5 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig in den Gebieten WA3 und WA4 sind max. 6 Wohnungen pro Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

**§ 8 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 Niederschlag z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zehrfache Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG 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.

**§ 10 Grundmischungen**  
Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird der in der GfRL festgelegte Immissionswert von 0,10 für Wohngebiete um 0,03 überschritten.

**Gestalterische Festsetzungen**

**§ 1 Dachausbildung**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Die Krümmung der Dachflächen ist nicht überschritten.  
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauANVO und für Garagen gemäß § 12 BauANVO 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 Dachgäuben und Einschnitte**  
Dachgäuben und Dachneigungen dürfen insgesamt eine Länge von j 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 Bebauungsplans sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**§ 5 Bauweise**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Im WA1, WA3, WA4 und WA5-Gebiet sind Dachneigungen Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 - braunrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - samtnrot, 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 - graugrün, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienrot, RAL 8022 - schwarzbraun, RAL 8004 - signalrot.

**Hinweise**

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauANVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Die der Planung zu Grunde liegenden Geodaten 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 4, eingesehen werden.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanrömungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stahlblechkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, mündlich und unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Olfener 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.

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

4. Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stellen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwasserläufen, Röhrensystemen und von Versorgungsleitungen freizuhalten, um eine ausreichende Rohrleitung und Betriebsicherheit zu gewährleisten.

5. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, teilweise aufwendigen Geräteeinsparungen vorbehalten.

6. Bei evtl. 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.

7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich drei verfüllte Bohrungen L 222 mit der Koordinate Lingen 222°38'01"42"2994,02; L 196 Koordinate Lingen 196°32'00"49"2993,56; L 139 Koordinate Lingen 139°54'03"41"28762,27. Verfüllte Bohrungen dürfen in einem Umkreis von 5 Metern nicht überbaut werden.

**Präambel**

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) 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 26.10.2017

L.S. gez. Höhe  
Der Bürgermeister

**Vorfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 27.10.2017

L.S. gez. Höhe  
Der Bürgermeister

**Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:**

**Gemeinde Geeste**  
**Fachbereich Planen und Bauen**  
**Am Rathaus 3**  
**49744 Geeste**

Geeste, den 27.10.2017

gez. Höhe  
Der Bürgermeister

**Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 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 15.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf dieses Bebauungsplans neben Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die unter Hinweis 1 aufgeführten Vorschriften haben vom 04.07.2017 bis 04.08.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 27.10.2017

L.S. gez. Höhe  
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 26.10.2017 beschlossen.**

Geeste, den 27.10.2017

L.S. gez. Höhe  
Der Bürgermeister

**Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2018 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 28.02.2018 wirksam geworden.**

Geeste, den 28.02.2018

L.S. gez. Höhe  
Der Bürgermeister

**Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 215 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.**

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister



**- Ausfertigung -**

**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