



Gemeinde Geeste
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
"Kräuterhof Bramhar" OT. Bramhar
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO
-Abschrift-

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Plinhalt (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO	Sonstiges Sondergebiet
SO1	Bestandsgebäude Kräuterhof (Hauptgebäude, Remise), Trafostation
SO2	Neue Remise/Saal für Veranstaltungen mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche
SO3	Ferienwohnungen und Gemeinschaftsgebäude

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I	Zahl der Vollgeschosse
FH	Firsthöhe
GR	Grundfläche

Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung Parkplatz privat
	Zweckbestimmung Privatweg / Stellplätze
	Zweckbestimmung Schotterfläche

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
pG	privat
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Zweckbestimmung: Spielplatz unter den Eichen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zweckbestimmung: Mulde

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ziermauer (Teilbestand)

Textliche Festsetzungen (TF)

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet.

Vorhabenträger ist Gerd Wübels, Marbachweg 324, 60320 Frankfurt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Kräuterhof Bramhar" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich die nachfolgenden Zulässigkeiten:

SO1 Bestandsgebäude Kräuterhof (Hauptgebäude, alte Remise), Trafostation

In diesem SO 1 ist die Erhaltung der Bestandsgebäude sowie dazugehöriger Nebenanlagen und Zugewungen mit einer Grundfläche von 1.110 m² zulässig. Zugänglich ist hier die Installation einer Trafostation zulässig.

SO2 Neue Remise/Saal für Veranstaltungen mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche

In diesem SO 2 ist die Errichtung einer neuen Remise/Saal mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Zugewungen mit einer Grundfläche von 680 m² zulässig.

SO3 Ferienwohnungen und Gemeinschaftsgebäude

In diesem SO 3 ist die Errichtung von vier Ferienwohnungen (4 max. 80 m²) sowie verschiedene Gemeinschaftsgebäude (Abstellraum für Fahrräder, Fasssuna, Gemeinschaftsraum (Gemeinschaftsraum, Lager, Waschkraum, Toiletten, Technik/HAR) sowie dazugehörige Nebenanlagen und Zugewungen mit einer Grundfläche von 700 m² zulässig. Eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sich die Vorhabenplanung gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung einfügen und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Für das Plangebiet wird, um eine funktionsgerechte Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes die zugehörige zulässige Grundfläche definiert. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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, nicht überschritten werden.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte der Straße "Zum Wald" bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,5 m nicht überschreiten, um eine unauffällige Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Da das Gelände zudem als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte der Straße "Zum Wald" bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten, um eine unauffällige Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Da das Gelände zudem als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dachendeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unauffälligen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegende vorhandene Bebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.

Sonstiges Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse (I)	max. Firsthöhe (FH) (m)	Bauweise (offen/abgeschlossen)	max. Grundfläche (GR)
SO1	I	9,0	o	1.110 m²
SO2	I	9,5	o	680 m²
SO3	I	6,5	a	700 m²

Die Gemeinde Geeste kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um 0,0 m zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

§ 3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Der Gebäudekomplex im Sonstigen Sondergebiet SO3 darf eine Länge von 50,0 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 Private Grünflächen

Im Bereich dieser Flächen ist die Anlage und Bewirtschaftung von privater Grünfläche zulässig.

§ 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

Für die Ein- und Begrünung der geplanten Ferienwohnanlage sind die nachfolgenden Arten zu verwenden.

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Pflaumenhütchen	<i>Eranthis europaeus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Pflanzmaterial:
 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2) vS 2/3 80-120)

Pflanzdurchführung:
 Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück
 Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt (zweiheilige Pflanzung)
 Das Schwengelekt ist zu berücksichtigen.

Pflege:
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähzyklen/Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

5.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b:

Im Bereich dieser Flächen ist die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

Innere dieser Fläche ist die Anlage einer Weiherke vorzunehmen. Dabei sind die Vorgaben aus TF 5.1 einzuhalten.

§ 6 Private Grünfläche (Spielplatz im Bereich des Eichengehölzes)

In diesem Bereich ist die Errichtung eines Spielplatzes im Bereich des bestehenden Eichengehölzes zulässig. Eichen mit einem BHD >25 cm sind zu erhalten.

§ 7 Verkehrflächen privat (Zweckbestimmung Privatwege, Stellplätze, Parkplätze)

Im Bereich der Privatwege und Stellplätze ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die Schottertragschicht des südlich liegenden Parkplatzes ist zu erhalten.

§ 8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innere der Flächenbereiche ist die Anlage und der Betrieb einer Mulde zulässig. Das Überschießen, hierin gesammelte unbelastete Oberflächenwasser kann über diese Einrichtungen zeitverzögert verickert werden.

§ 9 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mildernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mildernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeilenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen (in § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; im Guidance document „GEF-Maßnahmen“) umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fall- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Geholzirtem unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Abriss- und Umbauarbeiten von Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

Ist ein Einhalten der Bauzeilenbeschränkung nicht möglich, ist vor den Abriss- und Umbauarbeiten die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so sind eventuell notwendige Abriss- und Umbauarbeiten gestattet. Ruhen die Arbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 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: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleichen des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen 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 Bauzeilenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufelderräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Arbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 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.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 6 Ersatzbruststätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten. Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Star (4x) und Trauerschnäpper (2x).

§ 10 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten. Die Versorgung der neuen Gebäude kann über die bestehenden Anschlüsse innerhalb des Kräutertofes erfolgen.

§ 11 Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser

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 zeit-versetzte Versickerung ist zulässig. Auf diese Weise kann eine gefahrlose Einweisung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. Gewässernetz gewährleistet werden. Neben der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in der Fläche ist zusätzlich die Anlage von Versickerungsmulden vorgesehen.

§ 12 Schallschutzmaßnahmen

Folgende Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Berechnung des Schallschutz-Gutachtens berücksichtigt und sind entsprechend einzuhalten (Ausführliche Informationen dazu befinden sich im Kapitel 5.4 der Begründung).

- Das Fenster 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht geöffnet werden und muss ein Schallschirmmaß von mindestens RW ≥ 29 dB aufweisen.
- Das Fenster 2 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden (RW ≥ 10 dB).
- Die Tür 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden (RW ≥ 10 dB).
- Das Fenster an der Ostfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden (RW ≥ 10 dB).
- Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) darf bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nur auf gekennzeichneten Fläche geparkt werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung und/oder Absperrung sicherzustellen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Dachausbildung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptkörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Zugunsten werden hiervon die Gemeinschaftsräume. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 sowie die Gemeinschaftsräume sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Dachneigung (DN) der Hauptkörper (ausgenommen sind Gemeinschaftsräume) beträgt 20 bis 50°.

Kompensationsmaßnahme

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 9.483 WE und des Planungswertes von 7.295 WE geht ein Kompensationsdefizit von 2.188 WE hervor.

Gemeinde/Ortschaft	Flur	Flurstück	Maßnahme	WE und Aufwertungsfaktor	Flächengröße und geschaffene Wertebieten
Geeste-Bramhar	7	1590 (Rw)	Wiederanforstung eines zerstörten Lärchenwaldes durch heimische Laub-Mischwald	WZL mit 2 WE/m² (+0,5 WE/m²)	4.376 m² 2.188 WE
					Summe 2.188 WE

Lage der Kompensationsmaßnahme zum Plangebiet (NLWKN 2022)

Gebietsabgrenzung der Kompensationsmaßnahme (Wiederanforstung eines zerstörten Lärchenwaldes durch heimische Laub-Mischwald; unmaßstäblich (NLWKN 2022))

Die Fläche wird durch einen Wildschutzzaun gegen Verbiss geschützt.

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde:** In der Nähe des gekennzeichneten Bereichs ist eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung aus dem Mittelalter) im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (Kulturdenkmal) ausgewiesen (Siehe Kapitel 5.6 der Begründung). Inwieweit archäologische Fundstellen oder Funde auch im Boden des Planungsgebietes vorkommen, ist nicht abzusehen. Dementsprechend ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Baufachmann (Bagger mit großer Räumenschaufel ohne Zahn) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Sollten anschließend bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Baufragten für die Archäologie Denkmalfolge zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes). Etwasige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des Vorgehens muss sich der Vorhabenträger frühzeitig (bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalfolge in Verbindung setzen.
- Versorgungsleitungen**
Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Ver- und Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Altlasten**
Altlastenverdachtsflächen (Altablagern/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.
- Landkampfmittel**
Für den Geltungsbereich wurden die Luftbilder vollständig ausgewertet. Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen und sind jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.
- Geruchsmissionen - Landwirtschaft**
Durch die Bepflanzung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.
- Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 20% der Jahresstunden wird eingehalten.**
- Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Am Rathaus 3 während der Dienstzeit eingesehen werden.**

Planunterlagen

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

Geschäftsnummer: 075-A-284/2022

Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Bramhar
Flur: 7

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29.08.2023).

Meppen, den 19.10.2023

gez. Hinrichs (L.S.)
 Der Bürgermeister

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen-
 Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
 Tel.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-msp@lgin.niedersachsen.de

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NrkMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 "SO Kräuterhof Bramhar", OT. Bramhar, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 12.10.2023

(L.S.)
 gez. Höke
 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 13.10.2023

(L.S.)
 gez. Höke
 Der Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & vvp
 Planungsbüro Peter Müller GmbH
 Gutenbergstraße 1 • 49127 Frenzen
 Telefon: 05203 900-100

Frenzen, den 12.10.2023

i.A. gez. Burje
 Planverfasser

Die Öffentlichkeit ist am 08.12.2021 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2021 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Geeste, den 13.10.2023

(L.S.)
 gez. Höke
 Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.12.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfs und der Kurzerläuterung vom 05.01.2022 bis 19.01.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Geeste, den 13.10.2023

(L.S.)
 gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.02.2023 dem Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 07.03.2023 bis 11.04.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 13.10.2023

(L.S.)
 gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 und 4 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 12.10.2023 beschlossen.

Geeste, den 13.10.2023

(L.S.)
 gez. Höke
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2024 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ist damit am 31.01.2024 wirksam geworden.

Geeste, den 31.01.2024

(L.S.)
 gez. Höke
 Der Bürgermeister

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

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Gemeinde Geeste
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
"SO Kräuterhof Bramhar"
OT. Bramhar
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen-
 Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
 Tel.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-msp@lgin.niedersachsen.de

-Abschrift-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Maßstab 1 : 5.000