



Planunterlage

Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hainlehn

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Mastab: 1 : 1000
© 2023 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Geeste
Flur: 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 19.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -
Obergerichtstraße 16, 49118 Meppen
Tel.: +49 5931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgn.niedersachsen.de

Geschäftsverweis
L4 - 220/2023

Maßstab 1 : 1.000

Gemeinde Geeste
Bebauungsplan Nr. 5 "Am Gusberg"
10. Änderung
vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -Ausfertigung-

Präambel

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) sowie § 10 und § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 5, 10. Änderung "Am Gusberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Geeste, den 20.06.2024

(L. S.) (gez. Höhe) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (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 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

MI Mischgebiet

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

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen (TF) (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über den Höhenfestpunkt von 17,2 m NHN betragen.

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

§ 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 für den Geltungsbereich 9,5 m.

§ 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur „Varloher Straße“ und der Baulinie sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

§ 5 Wohneinheiten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Geltungsbereich maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 6 Zufahrten
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen sind die Zufahrten der Grundstücke auf eine maximale Breite von 5,0 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,5 m pro Haushälfte zulässig.

§ 7 Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidungsmaßnahme V1: 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.

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

§ 1 Dachausbildung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebellänge nicht überschreiten. 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 1/2 der Traufhöhe 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 nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante des vor dem Grundstück verlaufenden Gehweges lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

§ 5 Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen, ausgenommen im Bereich WA2 + WA5. Im Baugbiet 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 WA5 sind auch alle anderen Farben zulässig.

§ 6 Vorgärten
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie 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 Kieselsteinen 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 60 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + Überschreitung um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) nicht überschreitet.

Hinweise

a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). 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 C3, eingesehen werden.

b. Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. 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- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15). 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.

c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeienstelle, dem Ordnungsdienst oder dem Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainlehn-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) mitzuteilen.

d. 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.

e. Von der Kreisstraße 229 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden

f. 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; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

g. 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.

h. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt angrenzend zum Überschwemmungsgebiet der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013) innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind bei den Bauausführungen zu berücksichtigen.

i. Das Plangebiet liegt zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Luft- / Bodenschießplatzes Nordhorn. Hier dürfen Gebäude, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Von dem dortigen Flugbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Giltige Vorschriften zur Hindernisbefreiung und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.

j. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

k. Die durch den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Gusberg" betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 "Am Gusberg" treten mit Inkrafttreten der v.g. Änderung außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2024 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 21.06.2024 (L. S.) (gez. Höhe) Der Bürgermeister

Diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Gusberg" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvv
planungsbüro peter steiler GmbH
Grüdelstraße 2 • 49832 Friesen
Tel. 05931 20270 • Fax 05931 20272-33

Freren, 07.05.2024 (gez. i.A. Thiemann) Planverfasser

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2024 dem Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung standen vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Geeste, 21.06.2024 (L. S.) (gez. Höhe) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2024 beteiligt.

Geeste, 21.06.2024 (L. S.) (gez. Höhe) Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diese Änderung in seiner Sitzung am 20.06.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, 21.06.2024 (L. S.) (gez. Höhe) Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2024 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Diese Bebauungsplanänderung ist damit am 28.06.2024 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, 28.06.2024 (L. S.) (gez. Höhe) Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung ist eine Verletzung der in § 25 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Geeste, _____ (Der Bürgermeister)

Gemeinde Geeste
Bebauungsplan Nr. 5
10. Änderung "Am Gusberg"
vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
-Ausfertigung-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023
LGLN

Maßstab 1 : 5.000