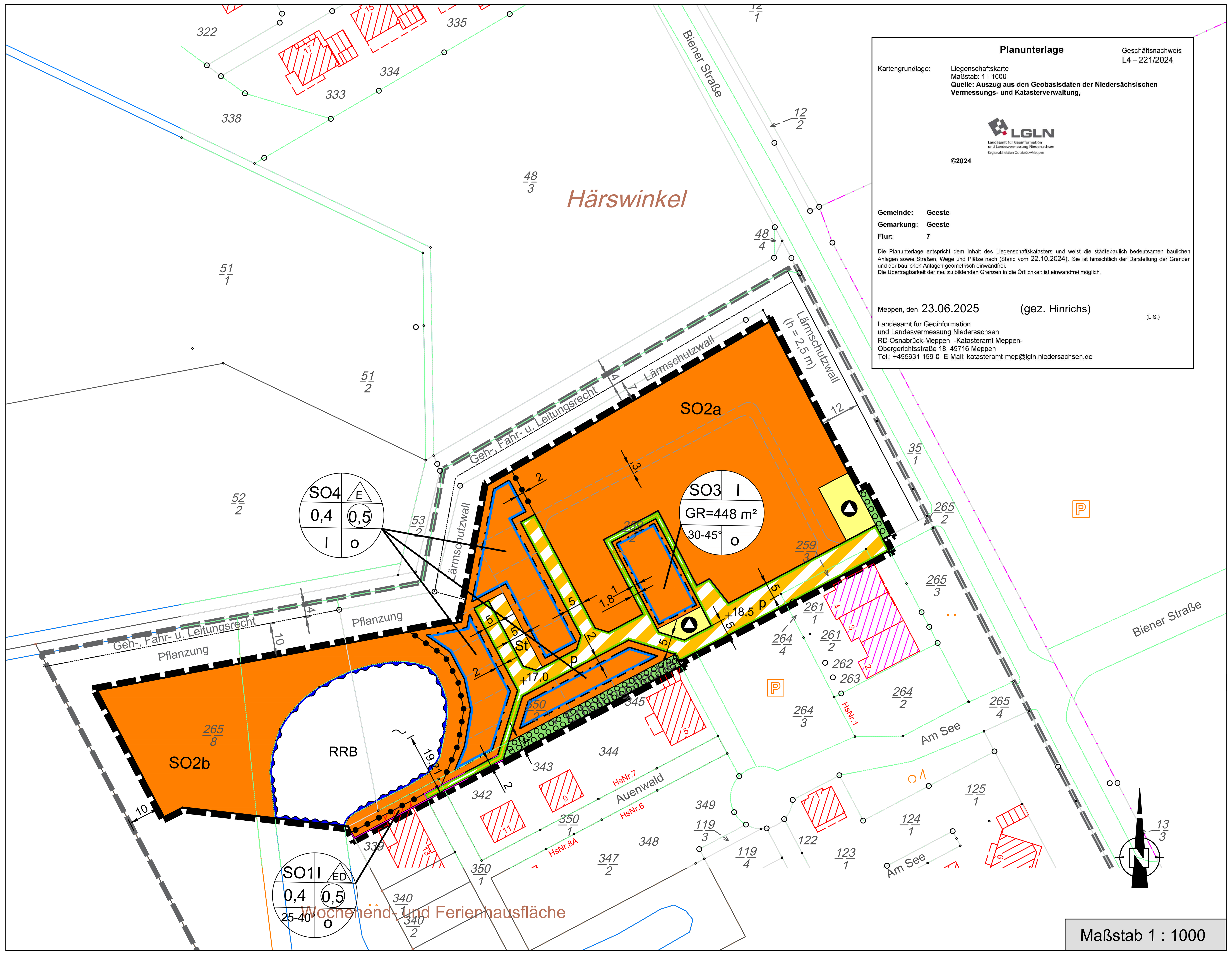


Gemeinde Geeste - Ausfertigung -

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I Nr. 394, des § 84 der Niedersächsischen 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) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (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 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 18.06.2025 (L. S.) (gez. Höke) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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. § 10 BauNVO)

(orange Fläche)	Sondergebiet, das der Erholung dient (gem. § 10 BauNVO)
SO1	mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet"
SO2a / b	mit der Zweckbestimmung "Camping- / Wohnmobilareal"
SO3	mit der Zweckbestimmung "Anlagen u. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes"
SO4	mit der Zweckbestimmung "Mobilheime"

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,4)	Geschossflächenzahl (GFZ)
GR=448 m²	max. zulässige Grundfläche
I	max. Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
25-40°	zulässige Dachneigung
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Baugrenze

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

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
p	Zweckbestimmung Privatweg
St	Zweckbestimmung Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie

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 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Ver- und Entsorgung

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

private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Pflanzung"

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung
	Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes (hier der 3. Änd. des B-Planes Nr. 150)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung der Parzellen im SO2, Verlauf der Wegeachse im SO4 (nachrichtlich)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches
+18,5	Geländehöhe in m NHN (Höhenbezugspunkt zur textlichen Festsetzung in § 1)

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Festsetzung Höhenangaben Erdgeschossfußboden
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße, an der längsten Grenze des Baugrundstücks bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes 0,4 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist der Planzeichnung entnehmen.

§ 2 Festsetzung Traufhöhe
Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bei einem Hauptbaukörper, darf 3,5 m nicht überschreiten.

§ 3 Festsetzung Gebäudehöhe
Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dachneigung), gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden, in der Mitte des Gebäudes von 6,5 m darf nicht überschritten werden.

§ 4 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 Vorschriften des NWG zur Versagung der Erlaubnis oder Bewilligung einer wasserrechtlichen Erteilung bleibt unberührt.

§ 5 (im Rahmen der 3. Änderung aufgehoben)

§ 6 Im Bereich der Grünfläche im Straßenseitenraum (Straßenbegleitgrün) wird in Abstimmung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr die Löschwasserentnahmestelle (Bohrbrunnen) eingerichtet.

§ 7 Nebengebäude
Im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des SO2 und des SO4 ist eine Grenzbebauung innerhalb des überbaubaren Bereichs bei nachbarschaftlichem Einvernehmen durch Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, sowie Carports und Garagen zulässig. Zu sonstigen Grenzen, wie privaten Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellplätzen, etc., muss ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Hiervon ausgenommen sind Fuß- und Radweg. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0-45° zulässig.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Alle Pflanzflächen sind als Sichtschutz- und Immissionsschutzpflanzung anzulegen. Der dazu herzustellende Schutzwall in einer Höhe von 2,5 m und die weiteren Pflanzflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Mindestpflanzdichte pro Gehölz 1 m²). Die Pflanzliste ist als Anlage der Begründung zum Ursprungsplan zu entnehmen.

§ 9 Baumpflanzung gern.§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Auf den Stellplatzflächen des Parkplatzes ist anteilig je 8 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Auf dem Camping-/Wohnmobilareal ist anteilig je 4 Stellplätze ebenfalls ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

§ 10 (im Rahmen der 3. Änderung aufgehoben)

§ 11 Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen
Im Bereich der Sonderbauflächen sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w.res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III: erf. R'w.res = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R'w.res = 30 dB für Büro und Sozialräume

§ 12 Festsetzung zum Hochwasserschutz
Aus Hochwasserschutzgründen sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 29.10.2014 (Emspark Auenwald GbR, Az. 671/657-24-071 .2014.012) umzusetzen bzw. zu beachten. Im gesamten Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der festen Gebäude 18,25 m NHN nicht unterschreiten. Im Falle eines Hochwassers ist der Platz zu räumen und alle nicht fest mit dem Boden verbundenen Elemente (z.B. Container, Fahrzeuge) hochwassersicher unterzubringen. Die Mobilheime sind von der Fläche auf höher gelegene Flächenbereiche zu verbringen. Bei Baustellen bei/in Überschwemmungsgebieten (ÜSG), sind rechtzeitig vor eintretendem Hochwasser sämtliche Gerätschaften und Materialien aus dem ÜSG zu räumen. Wenn möglich sind bewuchsfreie Flächen während der Hochwassersaison zu vermeiden.

§ 13 Das Sondergebiet 2a (SO2a) dient dem Aufstellen von (Dach)Zelten, Wohnmobilen, Wohnwagen und straßenzugelassenen Mobilheimen. Die Innere Erschließung erfolgt über eine befestigte Wegeachse mit einer Breite von 3,0 m und einer maximalen Fläche von 366 m² als Schotterrasen. Im Bereich des Sondergebiet 2b (SO2b) ist nur das Aufstellen von Zelten zulässig.

§ 14 Das Sondergebiet 3 (SO3) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Dies beinhaltet sowohl Verwaltungsgebäude, Sanitäranlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen als auch Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Ferienhausgebietes und Anlagen für die Unterbringung, den Verkauf und die Unterrichtung über die Benutzung von Sportgeräten.

§ 15 Das Sondergebiet 4 (SO4) dient dem Aufstellen von Mobilheimen. Im Zusammenhang mit dem Betrieb ist die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) zu berücksichtigen.

Hinweise

a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 3. Juli 2023. 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 Vergehens 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 gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes 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 des Landkreises Emsland: 05931/44-0.

c. Das Plangebiet liegt zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Luft-/Bodenschießplatzes Nordhorn. Hier dürfen Gebäude, ein-schließlich 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 wer-den. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Gültige Vorschriften zur Hindernisbefeuerung und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.

d. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion (RD) Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - mitzuteilen.

e. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind Geruchswahrnehmungen aus der Tierhaltung möglich, die als ortsüblich und zumutbar hinzunehmen sind. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlicher genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

f. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abfallbeseitigung zugrundeliegenden Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 NBauO zu beachten.

g. 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.

h. 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.

i. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.

j. Für die Nutzer des Ferienhausgebietes und des Camping-/Wohnmobilareals nebst den zulässigen Mobilheimen (S01, S02, S03 u. SO4) ist eine ausreichend dimensionierte zentrale Stellfläche für Abfallsammelbehälter angelegt bzw. anzulegen. Die Nutzer müssen die anfallenden Abfälle zur Beseitigung oder zur Verwertung in die auf dieser Stellfläche stationierten Abfallsammelbehälter eingeben. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallsammelbehälter für die Abfallsammelfahrzeuge ist in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland

k. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 4. Änderung, OT Geeste treten die den Änderungsbereich betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 „Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, OT Geeste außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 10.02.2025 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 nebst Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 19.06.2025 (L. S.) (gez. Höke) Der Bürgermeister

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp – planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2 • 49832 Freren, Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, den 19.05.2025 (gez. i.A. Thiemann) Planverfasser

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 10.02.2025 dem Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung haben vom 25.02.2025 bis 28.03.2025 gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 19.06.2025 (L. S.) (gez. Höke) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2025 beteiligt.

Geeste, den 19.06.2025 (L. S.) (gez. Höke) Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 18.06.2025 beschlossen.

Geeste, den 19.06.2025 (L. S.) (gez. Höke) Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2025 im Amtsblatt Nr. 23 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 30.06.2025 wirksam geworden.

Geeste, den 30.06.2025 (L. S.) Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 nicht geltend gemacht worden.

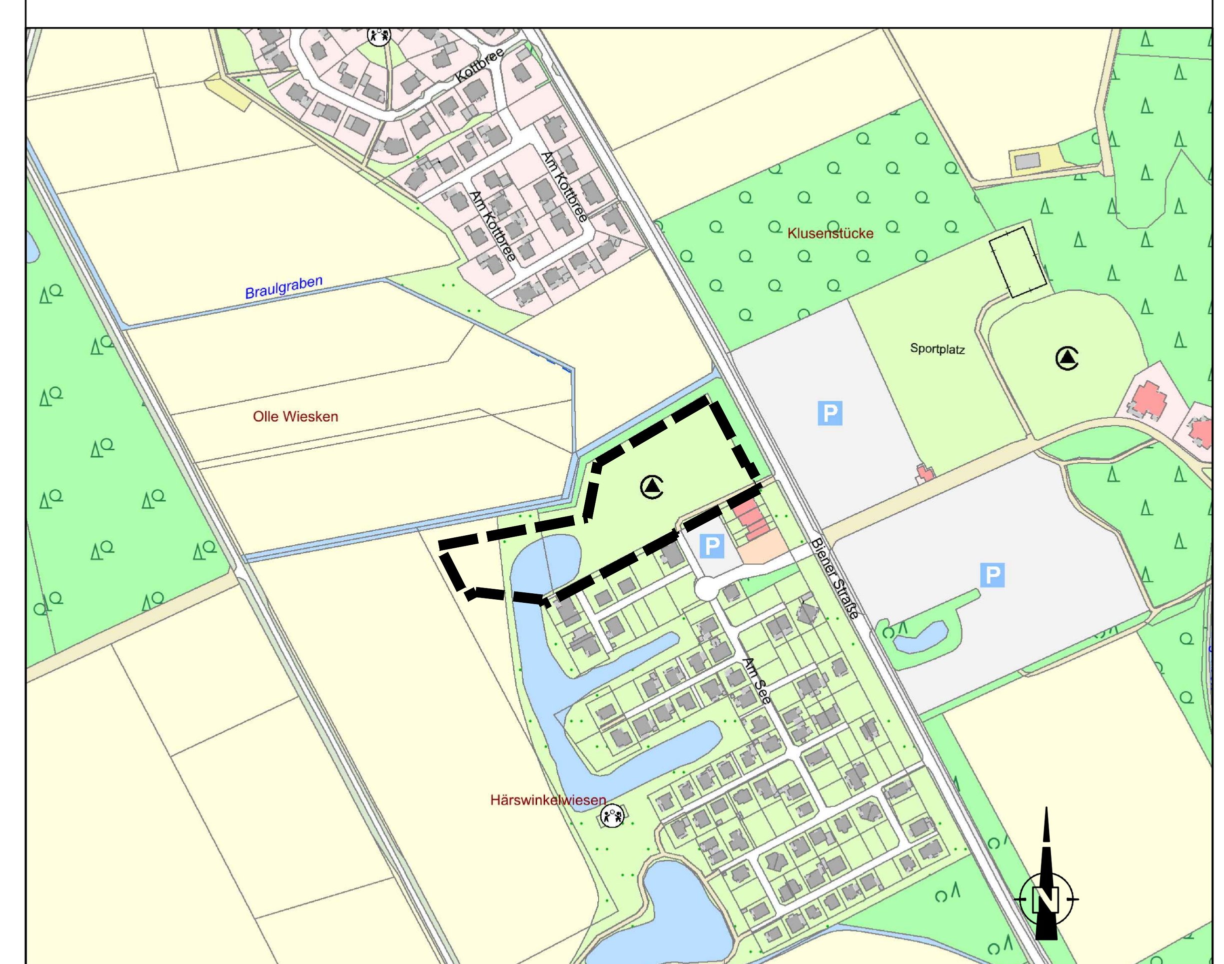
Geeste, den __.__.____ Der Bürgermeister

Gemeinde Geeste

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausgebiet Haerswinkelwiesen"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Ausfertigung -



LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Maßstab 1 : 5.000