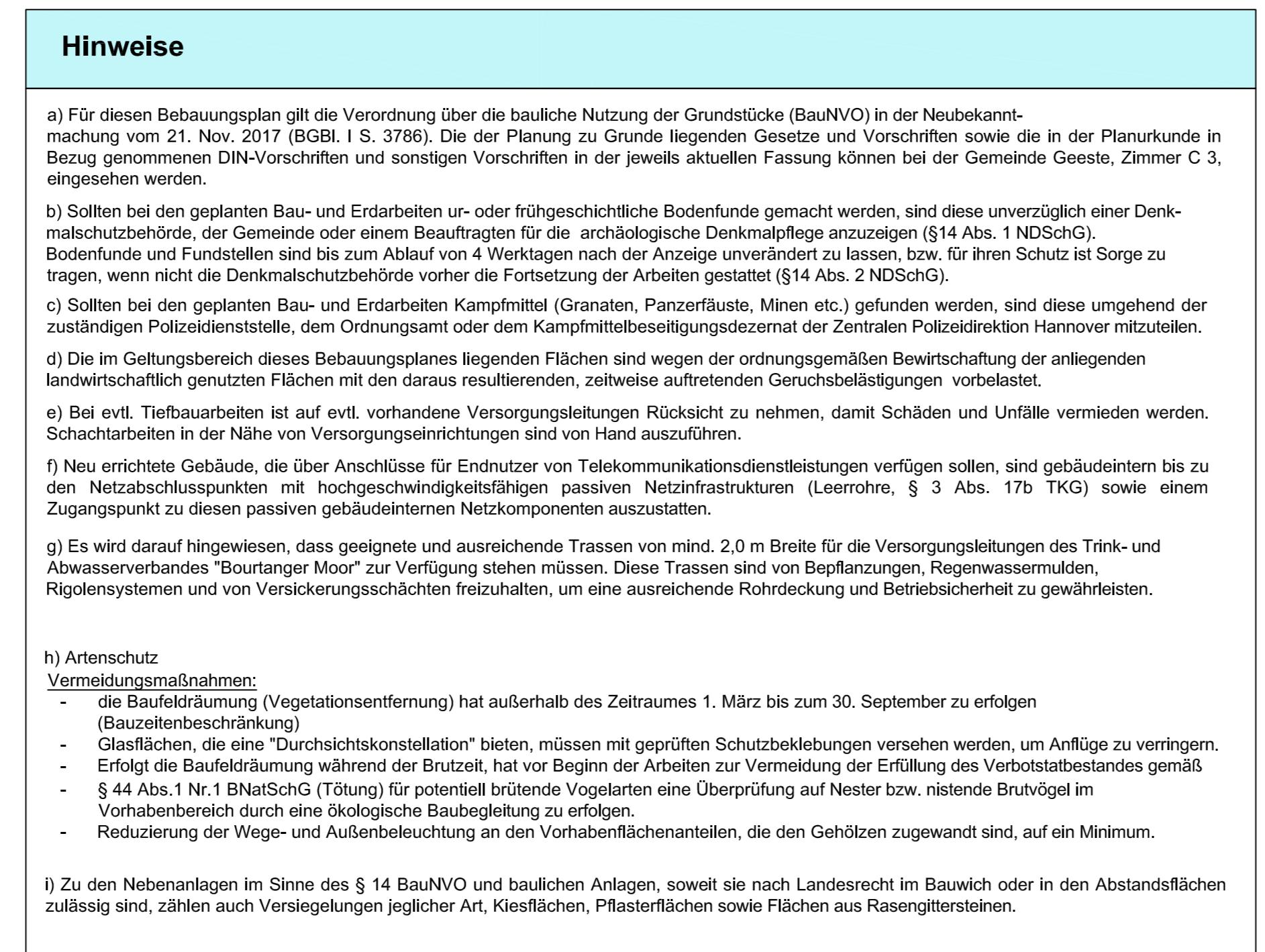
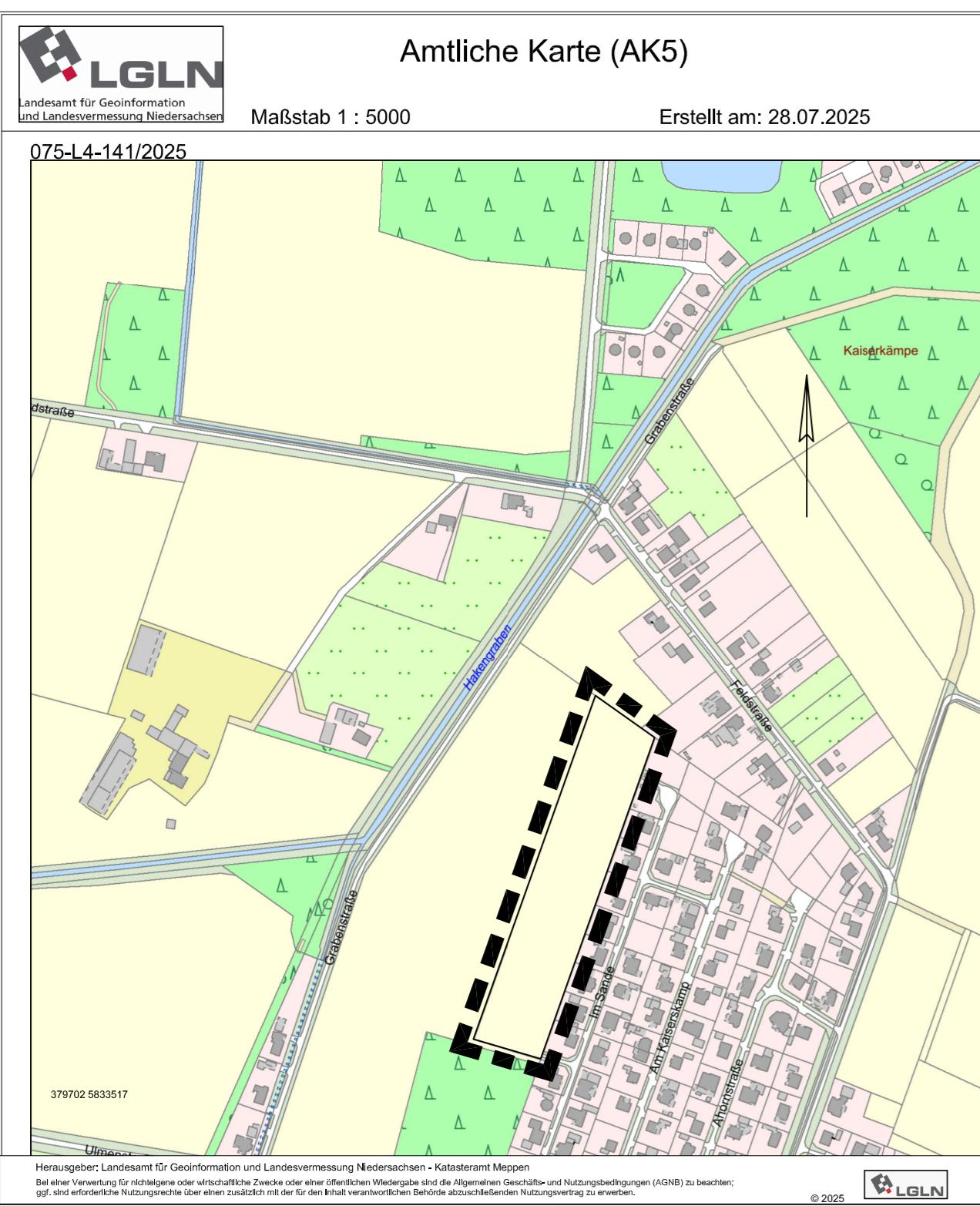


Übersichtskarte M 1:5000



Planzeichenerklärung

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

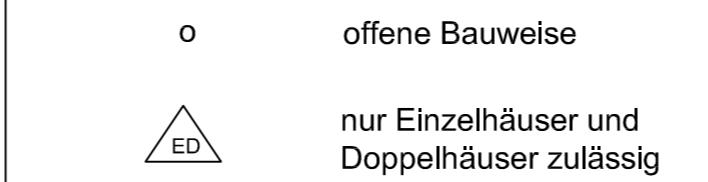
1. Art der baulichen Nutzung



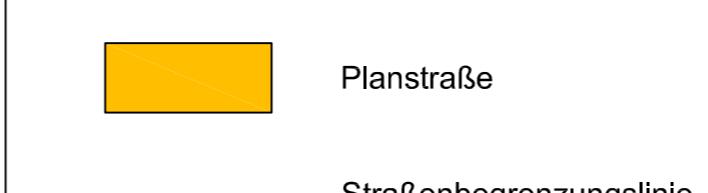
2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|--|
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung |
| TH | Trauhöhe als Mindest- und Höchstmaß |

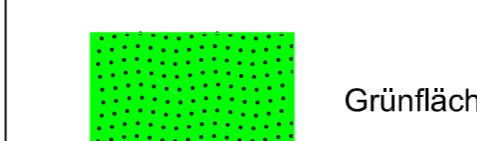
3. Bauweise, Baugrenzen



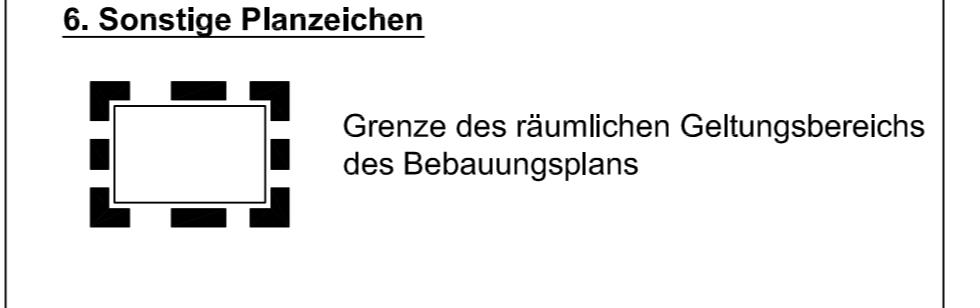
4. Verkehrsflächen



5. Grünflächen - öffentlich



6. Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

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

§ 2 Trauhöhe
Die Trauhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat zwischen 2,75 m und 4,00 m zu betragen.
Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bautelle, für Traufgiebel und Erker.

§ 3 Gebäudehöhe
Im Planbereich darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden.
Diese Vorschrift gilt 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. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO 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 baurechtlichen 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,
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 / Carports / der Nebenanlage dauerhaft mit Rankenpflanzen 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 mit nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des Gebäudes zulassen.

§ 6 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl von 0,40 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, um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 7 Wohninheiten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
Bei Doppelhäusern sind im gesamten Plangebiet maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 8 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 Entrahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift § 8 NWG zur Versiegung der Erfaubahn 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.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 b 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. 26 "westl. im Sande", OT. Kl.Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 03.05.2025

L.S. gez. Höke
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 04.09.2025

L.S. gez. Höke
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Geeste, den 04.09.2025

L.S. gez. Höke
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 den Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 14.04.2025 bis 16.05.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den 04.09.2025

L.S. gez. Höke
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 03.09.2025 beschlossen.

Geeste, den 04.09.2025

L.S. gez. Höke
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.2025 im Amtsblatt Nr. 44 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 28.11.2025 wirksam geworden.

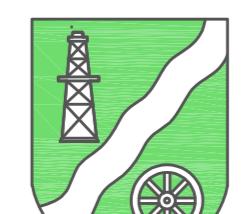
Geeste, den 29.11.2025

L.S. gez. Höke
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. 26 "Westlich im Sande" OT. Kl.Hesepe

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gem § 84 Abs. 3 NBauO

Maßstab: 1 : 1000
1 : 5.000

Aufgestellt:
Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Gez.: Ca