

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planimaterials (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Baumzuchtverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedSachsKO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 76 "GE Teglinger Straße Teil 1" beschließend aus der Planzeichnung und dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans nebst Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplans nebst Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ wirksam geworden.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Innhalb 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

Textliche Festsetzungen

§ 1 Festsetzung Höhenanabeh Erdgeschossfußböden
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mittel- oder Erdgeschossstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Gebäuhöhen
Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden, in der Mitte des Gebäudes 12,0 m nicht überschreiten.

§ 3 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB
Die Baugrenzungsbereiche kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

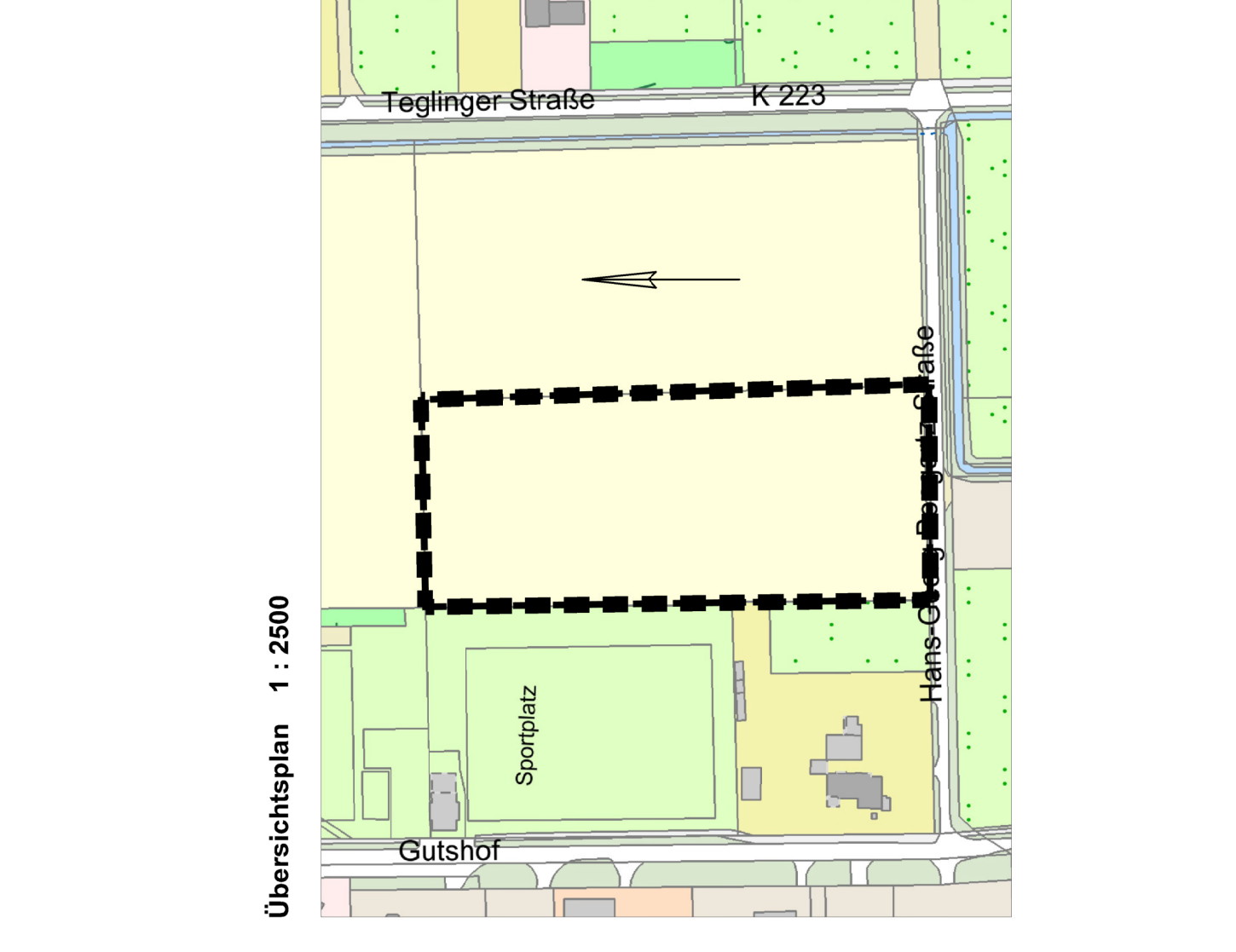
§ 4 Oberflächeneinwirkung von unruhigen Flächen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versickerung der Regenwasser oder der Bewässerung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 5 Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit naher- versorgung- oder zentrenorientierten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Geeste" (s. Hinweis 5) zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe mit naher- versorgung- und zentrenorientierten Sortimenten als Tankstellen- oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfäche von 100 m² bis zu untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

§ 6 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GE nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20% der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20%) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO.

- ### Hinweise
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Plankunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 3, eingesehen werden.
 - Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten, ur- und füllgeschichtliche Befunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenunde 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.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeibehörde in der Ortsgemeinde oder dem Rat der Gemeinde und Landesregierung Niedersachsen (LGN), Regionaldirektion Hannover-Kampfmittelbeseitigungsdienst - mitzuteilen.
 - Bei Teilarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sacharbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
 - Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Erdnutzer von Telekommunikationsleistungen verfügen sollen, sind gebäudenäher bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitstauglichen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 2 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudenäheren Netzkomponenten auszustatten.
 - Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, teilweise anfallenden Geräuschbelastungen vorzubereiten.
 - Das Plangebiet liegt im Anr/Anlagegebiet zum Bombensicherheitsplatz Engden/Nordrom Range. Von dem dortigen Übungsgebiet gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.



GEMEINDE GEESTE

- Vorentwurf -

Bebauungsplan Nr. 76

"GE Teglinger Straße, Teil 1"

OT Osterbrock

Maßstab: 1 : 2500
1 : 1000

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

Datum: 04.06.2026

Gez.: Ca