

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 Bezug auf die jeweils erschließende Straße (Martinsweg = NHN 20,0 m) in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten, um eine unausgeglichene Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Hier- zu ist das Gelände geringfügig anzufüllen.
- § 2 Traufhöhe**
Durch die Festsetzung der Traufhöhe auf 4,00 bis maximal 6,20 m gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker. Durch diese geringfügige Abweichung wird das Gesamtbild nicht beeinträchtigt.
- § 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 das allgemeine Wohngebiet 9,50 m und dient der Vermeidung einer unausgeglichene Höhenentwicklung.
- § 4 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und das Straßenbild sind im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- § 5 Grundflächenzahl**
Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes darf die Grundflächenzahl von 0,4 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.
- § 6 Wohneinheiten**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Die Anzahl der Wohnungen soll festgesetzt werden, um in diesem Bereich eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern.
- § 7 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 Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.
- § 8 Zufahrten**
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 9 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 10 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 11 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 12 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 13 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 14 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 15 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 16 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 17 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 18 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 19 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 20 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 21 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 22 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 23 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 24 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 25 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 26 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 27 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 28 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 29 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 30 Ausweisung
Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraße ist die Zufahrt des Grundstückes auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind die Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 a 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. 5 "Am Gusberg", 9. Änderung OT. Geeste, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 01.10.2021

L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 01.10.2021

L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

**Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste**

Geeste, den 01.10.2021

L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.04.2021 dem 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 23.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 01.10.2021

L.S. gez. Höhe
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 30.09.2021 beschlossen.

Geeste, den 01.10.2021

L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2021 im Amtsblatt Nr. 23 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.10.2021 wirksam geworden.

Geeste, den 15.10.2021

L.S. gez. Höhe
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



- Ausfertigung - Bebauungsplan Nr. 5 "Am Gusberg", 9. Änderung OT. Geeste

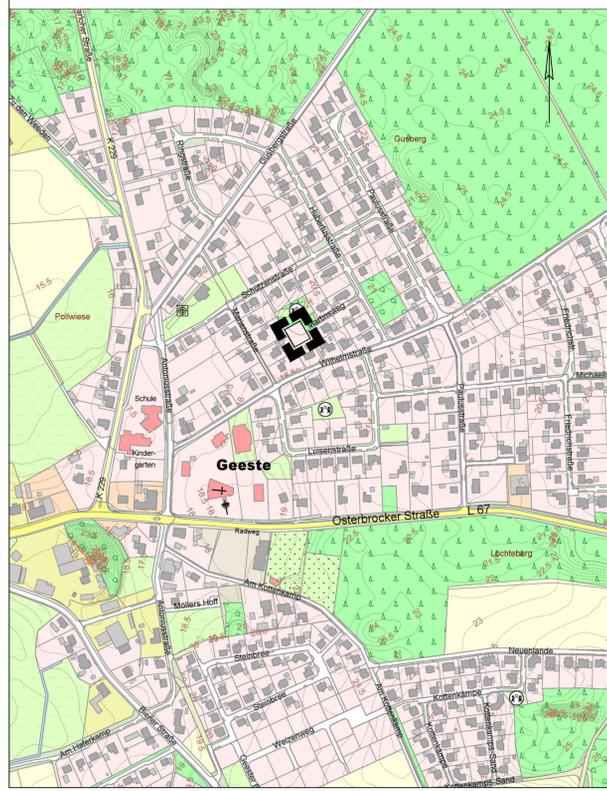
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

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

Gez.: Mo

Übersichtsplan 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

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

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

- a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, Am Rathaus 3, während der Dienststunden eingesehen werden.
- b) 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 Suren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). 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. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0.
- c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Die Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli, stattfinden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der hölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September, durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
- g) 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.
- h) Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Gusberg", 9. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Gusberg" treten mit Inkrafttreten des v.g. Bebauungsplanes außer Kraft.