

Planunterlage Geschäftsjahres
L4 - 16/2015

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Geeste
 Gemarkung: Dalum
 Flur: 6

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 27.01.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

5. Jan. 2016 gez. Albers (L.S.)

Maßen, den
 Landesamt für Geoinformation und
 Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) i. V. m. der Bauordnungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Einzelhandel
 (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

- Das Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Fachrichtung Elektro.
- Zulässig ist ein Betrieb im Sinne des Absatzes 1 inklusive Werkstatträumen, Beratungsräumen, die auch von externen Unternehmen genutzt werden können, Stellplätzen und insgesamt maximal zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Verkaufsfläche dieses Einzelhandelsbetriebes wird auf maximal 1.050 m² beschränkt, die sich unterteilt in:
 - zentrenrelevante Sortimente der Unterhaltungselektronik auf maximal 500 m²,
 - zentrenrelevante Sortimente der Telekommunikation, Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software auf maximal 100 m² und
 - nicht-zentrenrelevante Sortimenten der Haustechnik / "weißen Ware" auf maximal 450 m² der Gesamtfläche.
- Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Absatz 4 sind zulässig. Diese dürfen in ihrer Summe insgesamt maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche einnehmen.
- Zentrenrelevant gemäß der Geester Liste sind folgende Sortimente:
 - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik
 - Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidungen und Wäsche
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneiderwaren, Bestecke, nicht elektr. Haushaltsgeräte)
 - Bücher
 - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 - Ton- und Bildträger
 - Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Bekleidung
 - Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Blumen
 - Uhren und Schmuck
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Antiquitäten und Gebrauchtwaren.

§ 2 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 in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 3 Traufhöhe
 Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodens, hat im Sondergebiet zwischen 4,00 m und 7,00 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

§ 4 Gebäudehöhe
 Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für das Sondergebiet 10,00 m.

§ 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 Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 6 Grundflächenzahl
 Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten in dem Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

§ 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 NWC zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Die Stellplatzanlage ist nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern:

- je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen,
- die Bäume am Wietsmarscher Damm müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelhöhe 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 15 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70°.

§ 3 Dachgauben und Einschnitte
 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 1,50 m betragen.

§ 4 Einfriedungen
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

§ 5 Bauweise
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen und Außenwände sind mindestens 60 % der Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zu verwenden: RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karmisrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun. Die Außenwände sind in Verblendbauweise zu erstellen. Untergeordnete Bauteile können auch aus anderen Materialien errichtet werden.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Am Postamt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 22.12.2015 L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 17.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 23.12.2015 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 23.12.2015 L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 15.09.2015 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht 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 18.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 06.10.2015 bis 06.11.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 23.12.2015 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 mit Umweltbericht und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 22.12.2015 beschlossen.

Geeste, den 23.12.2015 L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2015 im Amtsblatt Nr. 36 für den Landkreis Emstal bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.12.2015 wirksam geworden.

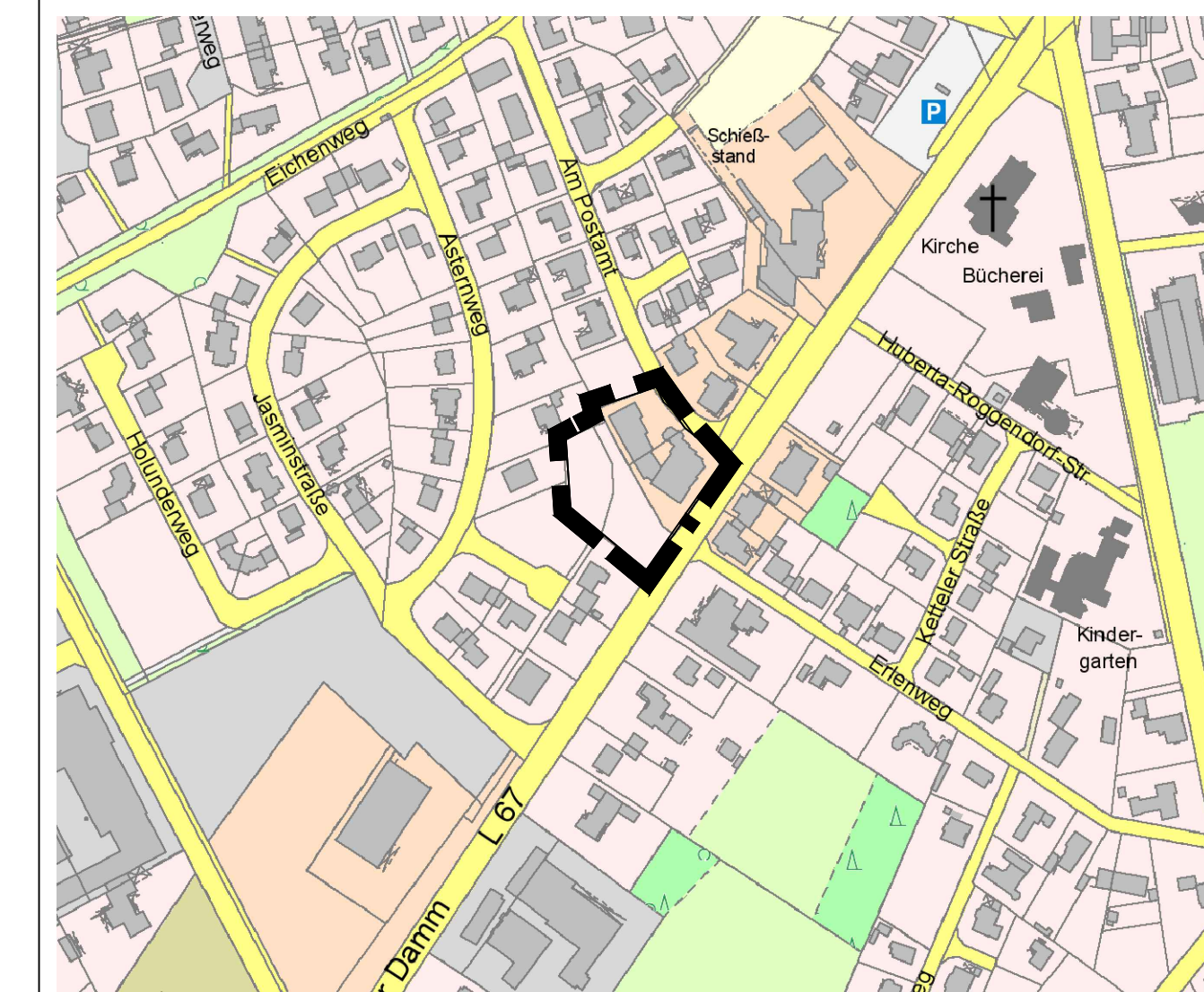
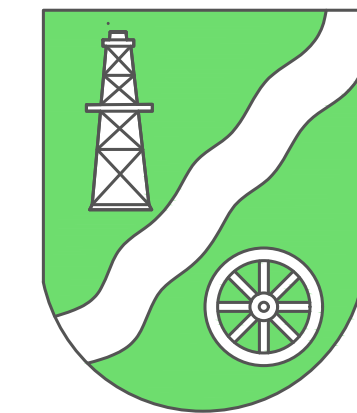
Geeste, den 18.01.2016 L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den Der Bürgermeister

Gemeinde Geeste Bebauungsplan Nr. 126 "Am Postamt" OT. Dalum

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



Hinweise:

- Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 "Am Postamt" betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Ortsmittelpunkt", 2. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Eichenweg, Teil I", 1. Änderung treten mit Inkrafttreten des v.g. Bebauungsplanes außer Kraft.
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 132). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 4, eingesehen werden.
- 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. 0441/799-2120). 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: 05931/44-4039 oder 05931/44-4041.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- 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.
- Für die Herstellung neuer Zufahrten und die Änderung vorhandener Zufahrten zur Landesstraße ist das Einverständnis der Straßenbaubehörde einzuholen, wenn bei der Herstellung oder Änderung von Zufahrten Straßenanlagen baulich verändert oder auf Straßengrund bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. An den Zufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) freizuhalten.
- Von der Landesstraße 67 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.