

WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
0,4	0,4	0,4	0,4
II mHB	II mHB	II mHB	II mHB
o	o	o	o
ED	ED	ED	ED
TH 2,75 - 4,00 m	TH 4,00 - 6,00 m	TH 4,00 - 6,00 m	TH 4,00 - 6,00 m

WA 1
0,4
II mHB
o
ED
TH 2,75 - 4,00 m

Planunterlage

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Geschäftsbereichsnummer LA-2662018

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
in 2018 LGLN

Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Fur

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 08.10.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Messen: den 3. Juni 2020
gez. Albers

Hinweise

- a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786). 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 C 3, eingesehen werden.
- b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, 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 Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Offener 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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- d) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungssystemen freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.
- h) 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.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung

3. Bauweise, Baugrenzen

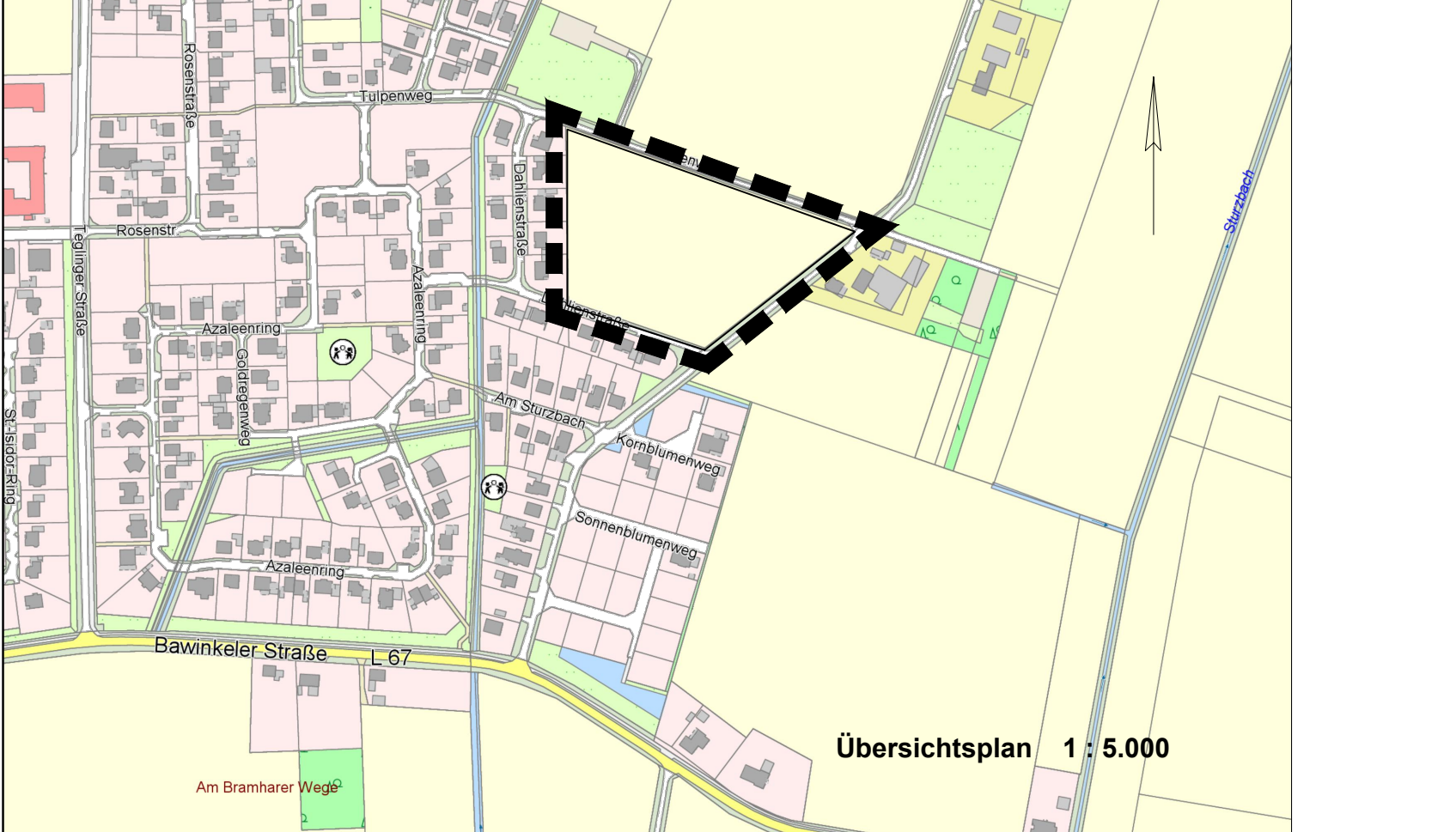
o offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

— Straßenbegrenzungslinie
Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
NHN 19,02 m Höhenangabe (Normalhöhennull)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



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 in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- § 2 Traufhöhe
Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, hat zwischen 2,75 m und 4,00 m im WA1- und WA2- Gebiet und zwischen 4,00 m und 6,00 m im WA3-, WA4- und WA5-Gebiet zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.
- § 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.
- § 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 Gebäudelänge 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 / des 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 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl von 0,4 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, nicht überschritten werden.
- § 6 Wohneinheiten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA4 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA5 sind maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
- § 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 Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.
- § 8 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.
- § 9 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- § 10 Geruchsimmissionen
Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird der in der GIRL festgelegte Immissionswert von 0,10 für Wohngebiete um 0,02 überschritten.
- § 11 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.
- § 12 Vorgartenflächen
Die Vorgartenflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten, s. auch Hinweis Nr. h).
Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

Gestalterische Festsetzungen

- § 1 Dachausbildung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwald darf $\frac{1}{3}$ der Giebelfläche 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 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.
- § 3 Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von $\frac{1}{3}$ der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite 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 sind im WA2-, WA4- und WA5-Gebiet nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karmiro, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 7028 - granitgrau, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 8022 - schwarzbraun, RAL 9004 - signalschwarz.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) und des § 84 der Nieders. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 93 "Zwischen Tulpenweg und Dahlienstraße", OT. Osterbrock, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 29.04.2020
L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 04.05.2020
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 04.05.2020
L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.08.2019 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 23.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 10.09.2019 bis 11.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 04.05.2020
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 29.04.2020 beschlossen.

Geeste, den 04.05.2020
L.S. gez. Höhe
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2020 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.06.2020 wirksam geworden.

Geeste, den 15.06.2020
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



GEMEINDE GEESTE

- Ausfertigung -

**Bebauungsplan Nr. 93
"Zwischen Tulpenweg und
Dahlienstraße"
OT. Osterbrock**

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

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000
Gez.: Mo
Aufgestellt:
Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste