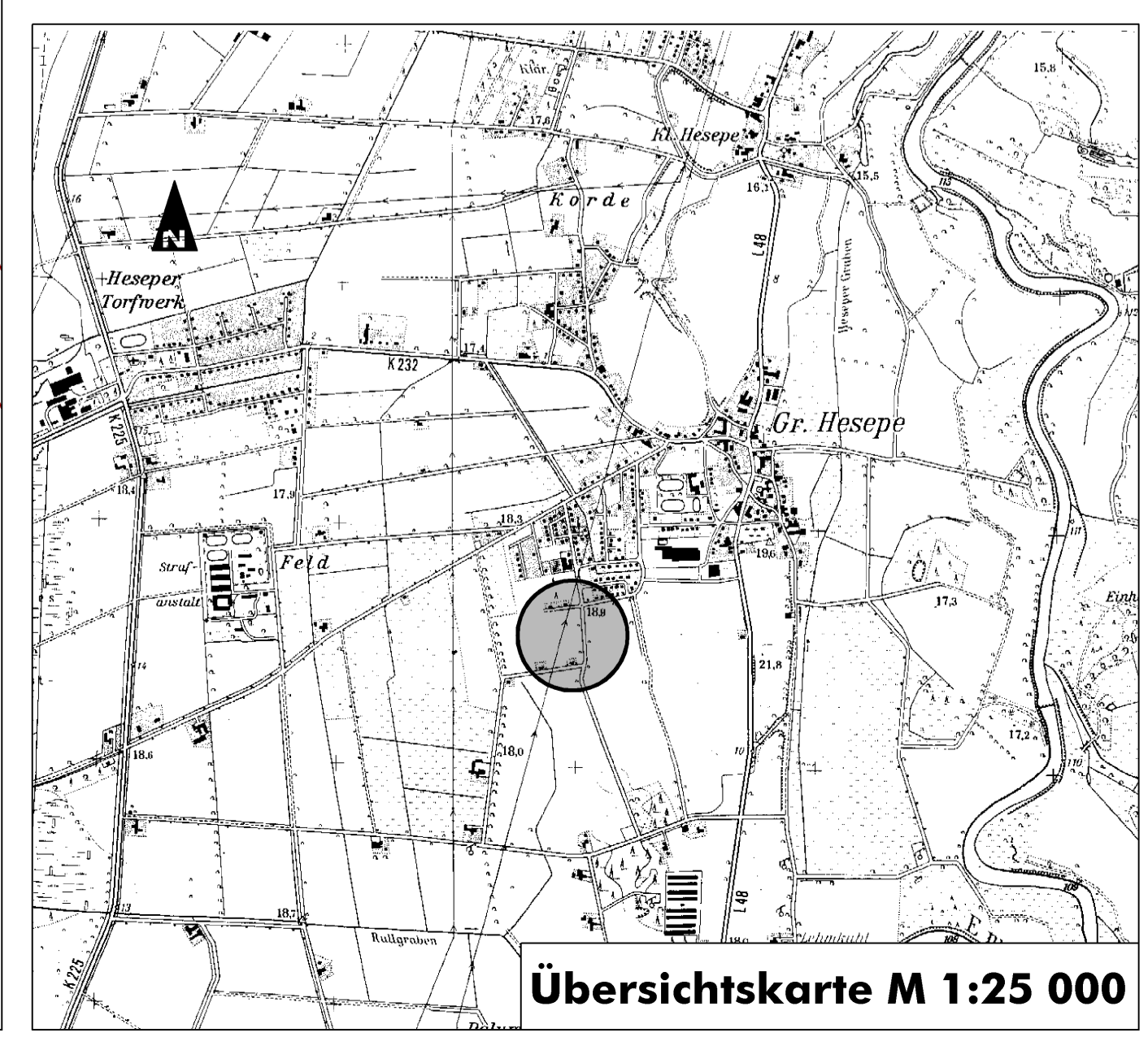


M 1:1 000



Übersichtskarte M 1:25 000

**Hinweise:**

a) Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Am Kötteresch“, 1. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 142 „Am Kötteresch“ treten mit Inkrafttreten des v. g. Bebauungsplanes außer Kraft.

b) Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten, innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

c) Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schichtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.

d) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 3, eingesehen werden.

e) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Olener 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.

f) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

g) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

**Gemeinde Geeste LANDKREIS EMSLAND**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 142**

**"Am Kötteresch", 1. Änderung**

**Ortsteil Groß Hesepe**

**mit örtlichen Bauvorschriften der Gestaltung**

gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NdsKommVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 142 "Am Kötteresch", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Geeste, 19.12.2013 (L.S.) (gez. Leinweber) DER BÜRGERMEISTER

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 1 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße an der längsten Grenze des Baugrundstückes bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.
- § 2 Festsetzung Traufhöhe**  
Die Traufhöhe (TH) der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bei einem Hauptbaukörper, hat zwischen 2,75 m und 3,50 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 NBauO, für Traufgiebel und Erker.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) hat die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bei einem Hauptbaukörper zwischen 2,75 m und 6,00 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO, für Traufgiebel und Erker.**
- § 3 Festsetzung Gebäudehöhe**  
Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe (FH) = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden, in der Mitte des Gebäudes von 9,00 m darf nicht überschritten werden.
- § 4 Festsetzung Stellung baulicher Anlagen**  
Die Hauptbaukörper der Gebäude sind giebel- oder Traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.
- § 5 Festsetzung Berechnung Geschossfläche**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umgrenzungswände ganz mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO).
- § 6 Festsetzung Bauverbot**  
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zu allen angrenzenden Straßen (=Straßenbegrenzungslinie) und der jeweiligen Baugrenze sind Nebenanlagen gem § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig. Dieses Bauverbot gilt ebenso für sämtliche Bereiche zwischen der Baugrenze und anderen öffentlichen Flächen, z. B. Grünanlagen, Kinderspielfläche, Fußweg usw., für diese übrigen Flächen jedoch für einen Abstand von 1 m.
- § 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 zeitverzögerte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des NWG zur Versäuerung der Erlaubnis oder der Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung bleibt unberührt.
- § 8 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB**  
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.
- § 9 Im Bereich einer Grünfläche im Straßenseitenraum (Straßenbegleitgrün) wird in Abstimmung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr nach Bedarf eine Löschwasserentnahmestelle (Bohrbrunnen) eingerichtet.**
- § 10 Überquerungen**  
Je Baugrundstück darf die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von maximal 5 m für Zufahrten unterbrochen werden.

**Gestalterische Festsetzungen**

- § 1 Dachausbildung**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Walml-, Kruppelwalml- oder Mansardendach zu erfolgen. Die Kruppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgiebellänge betragen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Die sogenannten Pultdächer werden ausgeschlossen.
- § 2 Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muß die Dachfläche in einer Breite von 0,80 m durchlaufen.
- § 3 Einfriedungen**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.
- § 4 Ausnahmen**  
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 30 qm Nutzfläche und für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

GEMÄSS § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

|                                  |                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> |                                                            |
|                                  | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO                    |
| <b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> |                                                            |
| <b>II</b>                        | Zahl der Vollgeschosse -Höchstmaß-                         |
|                                  | Geschossflächenzahl                                        |
| <b>0,4</b>                       | Grundflächenzahl                                           |
| <b>TH</b>                        | Traufhöhe 2,75 m - 3,50 m über Oberkante fertiger Fußboden |
| <b>FH</b>                        | Firsthöhe 9,00 m über Oberkante fertiger Fußboden          |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZE</b>       |                                                            |
|                                  | offene Bauweise                                            |
|                                  | Baugrenze                                                  |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b>            |                                                            |
|                                  | Straßenverkehrsfläche                                      |

|                                                                                   |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | Straßenbegrenzungslinie                                                                  |
|                                                                                   | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung                                           |
|                                                                                   | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                           |
| <b>F</b>                                                                          | Fußweg                                                                                   |
|                                                                                   | Mülleimer-Stellplatz                                                                     |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b>                                                                |                                                                                          |
|                                                                                   | Grünflächen                                                                              |
| <b>MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> |                                                                                          |
|                                                                                   | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>                                                       |                                                                                          |
|                                                                                   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                                  |
|                                                                                   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                     |

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 16.09.2013 (L.S.) (gez. Leinweber) DER BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

**regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH**  
Grundstraße 2, 49832 Freren (gez. Stelzer) PLANVERFASSER

Freren, den 03.07.2013

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geeste, den 16.09.2013 (L.S.) (gez. Leinweber) DER BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2013 bis 31.10.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Den von diesem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Geeste, den 01.11.2013 (L.S.) (gez. Leinweber) DER BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 19.12.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 20.12.2013 (L.S.) (gez. Leinweber) DER BÜRGERMEISTER

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2014 im Amtsblatt Nr. 1/2014 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.01.2014 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 15.01.2014 (L.S.) (gez. Leinweber) 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 dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Geeste, \_\_\_\_\_ (L.S.) \_\_\_\_\_ DER BÜRGERMEISTER

**GEMEINDE GEESTE**

**Bebauungsplan Nr. 142 "Am Kötteresch", 1. Änderung Ortsteil Groß Hesepe mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**-Ausfertigung-**

