

B-Plan Nr. 145  
„Altes Feld-Süd-Erw. u.  
A. d. d. B-Planes Nr. 48“

Landkreis Emsland  
Gemeinde Geeste  
Gemarkung Groß Hesepe  
Flur 49  
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur AZ L 031013 - 8

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
(Stand vom 25.08.2003)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 13 Abs. 4, Paragraph 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVBlS.187)

Meppen, den 07.07.2005  
gez. Schreiber  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung und dem § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" - Ortsteil Klein Hesepe - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Geeste, den 01.07.2004

Siegel ..gez. Leinweber  
(Leinweber)  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" - Ortsteil Klein Hesepe - mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Geeste, den 01.07.2004

..gez. Leinweber  
(Leinweber)  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" - Ortsteil Klein Hesepe - mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.02.2004 bis 19.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 01.07.2004

..gez. Leinweber  
(Leinweber)  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" - Ortsteil Klein Hesepe - mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen durch den Rat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

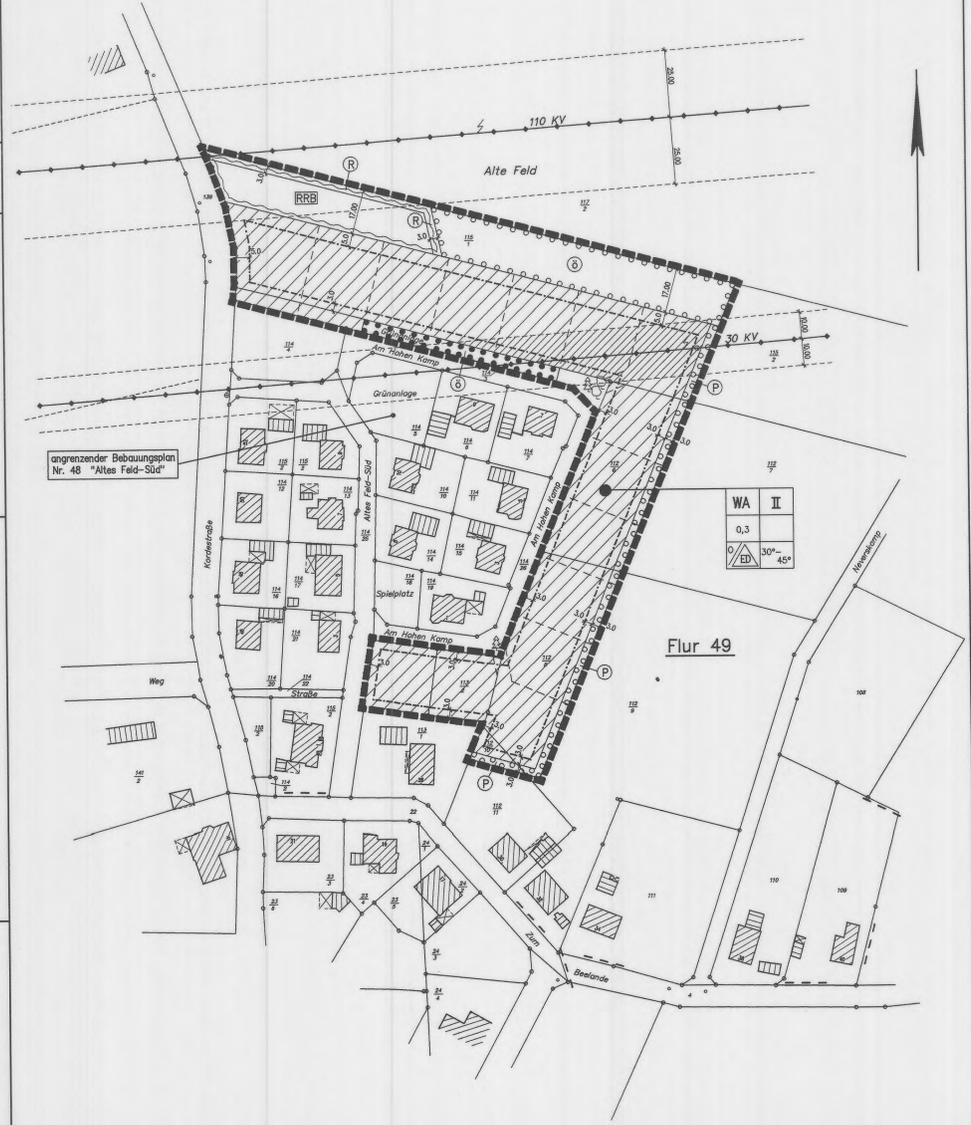
Geeste, den 01.07.2004

..gez. Leinweber  
(Leinweber)  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" - Ortsteil Klein Hesepe - mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 BauGB am 30.12.2004 im Amtsblatt Nr. 24 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 04.07.2005

..gez. Leinweber  
(Leinweber)  
Bürgermeister



Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" - Ortsteil Klein Hesepe - ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB -nicht- geltend gemacht worden.

Geeste, den 10.06.2009

..gez. Leinweber  
(Leinweber)  
Bürgermeister

Innere von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" - Ortsteil Klein Hesepe - sind Mängel in der Abwägung gem. § 215 Abs. 1, Nr. 2 BauGB -nicht- geltend gemacht worden.

Geeste, den 22.01.2013

..gez. Leinweber  
(Leinweber)  
Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. **Aufhebung des Bebauungsplanes "Altes Feld-Süd", OT. Klein Hesepe**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 "Altes Feld-Süd, Erweiterung" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Altes Feld-Süd", rechtskräftig seit dem 31.07.1995, außer Kraft.
- 2. **Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen EG-Fußbodens) darf gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger EG-Fußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
- 3. **Höhe baulicher Anlagen**  
Die Traufenhöhe (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Aussenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss zwischen 2,70 m und 3,75 m betragen. Für max. 1/3 der Gesamtraufenhöhe darf die Traufenhöhe überschritten werden. Diese Festsetzungen gelten nicht für Traufgiebel und Erker. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird auf max. 9,00 m festgesetzt.
- 4. **Versickerung des Niederschlagswassers**  
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zu versickern.
- 5. **Nebenanlagen**  
Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carport gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- 6. **Anzahl der Wohnungen**  
Die Anzahl der Wohnungen ist wie folgt zulässig:  
- Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen  
- Doppelhäuser mit nicht mehr als eine Wohnung je Haushälfte
- 7. **Zufahrten**  
Die festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern darf maximal einmal pro Grundstück für die Anlage einer Zufahrt in einer maximalen Breite von 5,00 m unterbrochen werden.
- 8. **30 KV-Freileitung**  
Im gekennzeichneten 20 m breiten Schutzbereich der 30 KV-Freileitung ist vor Anpassung bzw. Verlegung der Leitung eine Bebauung unzulässig.

**Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 56 NBauO)

- 1. **Dachausbildung**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer auszubilden. Krüppelwalmdächer bis zu 1/3 der Gesamtgebäudefläche sind zulässig. Dabei müssen die Dächer symmetrisch ausgebildet sein. Die v.g. Dachausbildungen müssen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° erfolgen. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von jeweils 30 qm sind auch Flachdächer zulässig.
- 2. **Außenwandgestaltung**  
Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist braunes über braunrotes bis rotes Sicht- bzw. Verbländemauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel usw. können mit Holz, Putz, Naturschiefer mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtflächen betragen.
- 3. **Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudesite nicht überschreiten, der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.
- 4. **Einfriedigung**  
Straßenseitige Einfriedigungen sind zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten. Einfriedigungen aus lebenden Hecken oder Holzzäunen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie an öffentlichen Grünflächen und Wegen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

**Grünordnerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

- 1. **Gehölzueanpflanzungen**  
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 20 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> der Pflanzliste 2 und ein mittel- oder großkroniger Baum pro 100 m<sup>2</sup> der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1 (Bäume)	Pflanzliste 2 (Sträucher)
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus alba (Weißer Hortenzia)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Betula pendula (Sandbirke)	Cornus sanguinea (Roter Hortenzia)
Betula pubescens (Moorbirke)	Corylus avellana (Haselnuß)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus laevigata (Rostorn)	Elaeagnus europaea (Flechtentelch)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Ilex aquifolium (Stechpalme)
Quercus robur (Stieleiche)	Lonicera xylosteum (Weißgelblich)
Tilia spec. (Linde)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
	Prunus spinosa (Schlehe)
	Rhamnus frangula (Faulbaum)
	Rosa canina (Hundsrose)
	Rosa multiflora (Büschelrose)
	Rubus fruticosus (Brombeere)
	Salix caprea (Schilweide)
	Salix spec. (and. einh. Weidenarten)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Sorbus aucuparia (Dornrose)
	Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

**Hinweise**

- 1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- 2. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- 3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
- 4. Im 2 x 25,00 m = 50 m breiten Schutzstreifen der 110 KV Hochspannungsfreileitung darf das Gelände um maximal 3,00 m auf 21,00 m über NN erhöht werden. Es dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,00 m (bezogen auf das derzeitige Geländeniveau von ca. 18,00 m über NN) erreichen. Eine beispielhafte Gehölzliste der RWE ist der Begründung als Anlage beigelegt. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine derartigen Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherren durchführen zu lassen. Für Betriebs- und Unterhaltungsmassnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Der Beginn sämtlicher Arbeiten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung ist mindestens 14 Tage im Voraus der RWE Westfalen - Weser - Ems Netzservice Operation 110 / 220 / 380 KV Leitungsbereich Ibbenbüren NIKestr. 16, 49477 Ibbenbüren Tel. 05451 / 58 - 3016 anzuzeigen, um einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass gehalten wird (siehe Merkblatt für Baufachleute - Herausgeber VDEW / ISBN 3-8022-0527-8). Der Grundstückseigentümer / Bauherr wird die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend unterrichten. Der Grundstückseigentümer / Bauherr haftet gegenüber der RWE Transportnetz Strom GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.
- 5. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

von Bebauung freizuhaltender Bereich im Bereich der Freileitung gem. textl. Festsetzung Nr. 7

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLINIEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen  
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch 110 KV Freileitung  
Schutzstreifen je 25,00 m beidseitig der Leitungsebene

Oberirdisch 30 KV Freileitung  
Schutzstreifen je 10,00 m beidseitig vor Anpassung der Leitungsebene

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung  
RRB Regenrückhaltebecken  
R Räumstreifen

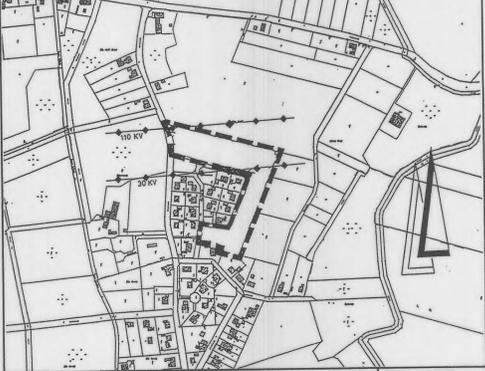
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)  
O = Öffentliche Fläche  
P = Private Fläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)  
O = Öffentliche Fläche

SONSTIGE PLANZEICHEN  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ÜBERSICHTSKARTE** M. 1 : 5000



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H. Geschäftshaus Meppen am Hauptbahnhof 4970 Meppen Telefon: (05071) 8336 - 0 Telefax: (05071) 8336 - 30

Bearbeitet: Meppen, den 01.07.2004

Gezeichnet: Hoff

GEMEINDE GEESTE  
ORTSTEIL KLEIN HESEPE

Bebauungsplan Nr. 145, "ALTES FELD-SÜD, ERWEITERUNG"  
-mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 56 NBauO -

Maßstab: 1 : 1000  
Geeste, den . . . 2004