

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise - Gebäude über 50 m allgemein zulässig (siehe § 11 textliche Festsetzungen)
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Grünflächen - öffentlich (mit Zweckbestimmung)
 Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

z.B. S1 erforderliche passive Schallschutzmaßnahme (siehe § 2 Abs. 1 und 2 textliche Festsetzungen)

A bis D Bezeichnung der gegliederten Bereiche

FH Zulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe) der Hauptbaukörper (siehe § 5 der textlichen Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

8. Kennzeichnung

Sichtdreieck

Nachrichtliche Angaben

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

ND Naturdenkmal gem. § 27 NNatG - Ilexhecke

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
- In sämtlichen Einmündungsbereichen von privaten Ein- und Ausfahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen, unter Berücksichtigung von Ein- und Ausfahrten aus Nachbargrundstücken, Sichtflächen auf die öffentliche Verkehrsfläche von mindestens 3,00 m, gemessen von der Anliegergrundstücksgrenze senkrecht auf das Anliegergrundstück, von jeglichem Bewuchs und sichtbehinderndem Material über 0,80 m Höhe dauerhaft freizuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- 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.
- Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 48. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke, sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Landesstraße 48 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 48 ausgehen.
- Zum Schutz des Naturdenkmals - Ilexhecke - sind während der Bauzeit folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.
 - Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein ortsfester, stabiler Baumschutzzaun, (Höhe 2,00 m über Niveau) 0,50 cm östlich der Baugrenze zwischen den Punkten [A] und [C] und 2,00 m südlich der Baugrenze zwischen den Punkten [A] und [D] aufzustellen. Der Baumschutzzaun hat bis zum Abschluss der Arbeiten zu verbleiben.
 - Das Naturdenkmal und die Fläche zwischen Baugrenze und Naturdenkmal darf nicht für Materiallagerungen genutzt werden; ein Befahren dieses Bereiches hat zu unterbleiben.
 - Bei Bodenausschachtungsarbeiten ist zwischen Baugrenze und Naturdenkmal eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten ein Wurzelvorhang gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baummaßnahmen) und RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baummaßnahmen) durch eine qualifizierte GaLaBau-Firma herzustellen. Während der Bauzeit ist der Wurzelvorhang feucht zu halten. Im Bereich zwischen den Punkten [A] und [B] darf die Baugrube bis maximal 1,50 m an das Naturdenkmal - Ilexhecke - heranrücken.
- Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Anfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden/Nordhorn Range. Vorsorglich wird auf die unvermeidlichen, vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen hingewiesen.

Kartengrundlage:
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: Geeste
 Gemarkung: Dalum

Abstrich aus der Antragsunterlagen Liegenschaftskarte mit Stand vom Mai 2002 mit der Zustimmung der Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland - Kamenent Meyers.

Flur 36
 Maßstab 1:1000

Veranlagung der Flur durch den Liegenschaftskataster
 Zweck gemäß § 13 Abs. 1, § 19 Abs. 1 Nr. 4
 Verord. Vermessungs- und Katasteramt vom
 2.1.1985 - Nds. GVBl. S. 187.

Ö.b.V.L. Illguth
 (Standortbesuch Nr. 02/03
 (Bitte bei Rückfragen angeben))

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2002). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich. Die mit Pfahl gekennzeichneten Grenzen sind zur Zeit noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

Lingen (Ems), den 29. Juli 2002

gez. Illguth

**GEMEINDE GEESTE - ORTSTEIL DALUM
 LANDKREIS EMSLAND**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 115
 BAUGEBIET: "ESCHKAMP"**

**MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
 ÜBER GESTALTUNG**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 115, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, 27.03.2003

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Textliche Festsetzungen

§ 1 Flächen für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Infolge von Verkehrslärm durch die Lingener Straße (L 48) kann es an Gebäudeseiten, die dem vollen Schalleinfall der Landesstraße 48 unterliegen, zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte gem. der DIN 18005 kommen. Im Sinne der Lärmvorsorge sind daher folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen:

- In den mit S1 und S2 gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen (z.B. Wand oder Verwallungen um Terrassen, Höherziehen (1,50 m) der Brüstung bei Terrassen z.B. mit durchsichtigem Material) vor den Einwirkungen des Verkehrslärms zu schützen.
- In dem mit S1 gekennzeichneten Bereich sind Zwangsbeflüchtungen (Schalldämmlüfter) in Schlafräumen vorzusehen.

§ 2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 nicht zulässig.

§ 3 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens im gesamten Plangebiet darf, gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,40 m nicht überschreiten.

§ 5 Gebäudehöhe (Firsthöhe)

Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte der Gebäude, darf im

Mischgebiet (MI) 13,00 m

nicht überschreiten.

§ 6 Ermittlung der zulässigen Geschosflächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 115 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umgrenzungswände ganz mit anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

Auf der mit ND gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, gemäß § 6 (6) BauGB, wird das nach § 27 NNatG besonders geschützte Naturdenkmal - Ilexhecke - erhalten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland gepflegt.

§ 8 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie das Überschreiten der Baugrenze ist westlich der öffentlichen Grünfläche - Naturdenkmal Ilexhecke - nicht zulässig.

§ 9 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Aufgrund des hohen vorhandenen maximalen Grundwasserstandes ist eine Schachterversickerung nicht zulässig. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 10 Stellung der Baukörper

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baukörper giebel- oder traufständig, parallel der jeweiligen Haupteinfriedungsstraße auszurichten

§ 11 Abweichende Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten Gebäude über 50 m allgemein zulässig.

§ 12 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 13 Schallschutzverglasungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Farben der Dacheindeckungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hellblaue Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 5013 und hellgrüne Dacheindeckungen ab RAL-Nr. 6009 unzulässig

§ 2 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig, Entlang der Landesstraße 48 (Lingener Straße) sind Privatgrundstücke, mit Ausnahme der Einfahrten, dauernd geschlossen eingefriedet zu halten.

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 29.08.2002/28.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115, „Eschkamp“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2002 örtlich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 15.03.2004

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Geeste aufgestellt durch:

Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
 Dipl.-Ing. K. Großpietsch
 Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 10.12.2002
 Ergänzt: 20.03.2003

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 19.12.2002/26.09.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2003 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.01.2003 bis 17.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den 15.03.2004

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Geeste, den 15.03.2004

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 15.03.2004

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.2003 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 15.03.2004

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Geeste, den 04.06.2009

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung - nicht - geltend gemacht worden.

Geeste, den 22.01.2013

Der Bürgermeister
 gez. Leinweber



Übersichtsplan M. 1:5.000

**GEMEINDE GEESTE - OT. DALUM
 LANDKREIS EMSLAND
 BEBAUUNGSPLAN NR. 115
 BAUGEBIET: "ESCHKAMP"**



**MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
 ÜBER GESTALTUNG**

H/B = 594,0 / 841,0 (0,50m²)

Allplan FT