



- ### Hinweise
- Bodenfunde**
 - Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
 - Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
 - Deutsche Telekom Technik GmbH**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
 - Trink- und Abwasserverband (TAV) "Bourtanger Moor"**
Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen zur Verfügung stehen müssen.
Diese Trassen sind von Beplantungen, Regenwasserumläufen, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.
 - Geruchsimmissionen**
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.
 - Versorgungsleitungen**
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.
 - Immissionen Landesstraße 48**
Von der Landesstraße 48 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nebst Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 10.02.2014
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan + uvv planungsbüro peter stetzel GmbH
Grundstraße 2, 48932 Freren

Freren, 10.02.2014
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung haben vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, 10.02.2014
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nebst Begründung in seiner Sitzung am 24.04.2014 beschlossen.

Geeste, 25.04.2014
Der Bürgermeister

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

Geeste, _____
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, _____
Der Bürgermeister

Gemeinde Geeste Landkreis Emsland
BEBAUUNGSPLAN NR. 124
BAUGEBIET: "ESCHKAMP MITTE" Ortsteil Dalum
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
-Urschrift-

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 124 "Eschkamp Mitte", bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Geeste, 24.04.2014
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Höhenangabe Erdgeschossfußboden
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufhöhe
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA1 und WA2) 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 3,75 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO, für Traufgiebel und Erker.

§ 3 Firsthöhe
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) 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 7,0 m.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) 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 9,5 m.

§ 4 Berechnung Geschossfläche
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 124 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umgrenzungsmauern ganz mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

§ 5 Bauverbot
Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Planstraße A (=Straßenbegrenzungslinie) und der jeweiligen Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 1,50 m zur Straße unzulässig. In sämtlichen Bereichen zwischen Baugrenze, Fußweg und Stichstraßen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 1,00 m zu diesen Flächen unzulässig.

§ 6 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. Hierbei muss gewährleistet sein, dass zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserpegel und der Geländeoberkante eine Sickerstrecke von 1,0 m besteht.
Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Versäuerung der Erläubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 7 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 8 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl von 0,4 im WA 1 und WA 2 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, um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 9 Schallschutz
Infolge von Verkehrslärm durch die Lingener Straße (L 48) kann es an Gebäudesetten, 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:

- Im gesamten Plangebiet sind alle Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten.
- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen vor den Einwirkungen des Verkehrslärms zu schützen. Die Fenster in Schlafräumen dürfen nicht nach Westen ausgerichtet sein.

§ 10 Abfallbeseitigung
Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfahrtsfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Gestalterische Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

§ 1 Dachausbildung
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Schlepp- oder Walmdach zu erfolgen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansardendach zu erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgebälänge betragen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper im WA1 beträgt 25 - 35°. Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper im WA2 beträgt 25 - 45°.

§ 3 Dachgauben und Einschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen innerhalb des WA1 eine Länge von $\frac{1}{3}$ der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand der seitlichen Gebäudeschlusswand muss mindestens 1,5 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muss die Dachfläche in einer Breite von 0,8 m durchlaufen.

§ 4 Einfriedungen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

Planzeichenerklärung

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II mHb Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß- (mit Höhenbeschränkung)
0,4 Grundflächenzahl **0,4** Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZE

o offene Bauweise **ED** Einzel- und Doppelhäuser
— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

☽ Zweckbestimmung Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

■ Grünfläche
o öffentliche Grünfläche
+ Zweckbestimmung: Friedhof

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
□ angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

KENNZEICHNUNG

Bei den im Bebauungsplan mit "B" gekennzeichneten Stellen handelt es sich um folgende verfüllte Bohrungen der Exxon Mobil Production GmbH:

B Bauverbotszone
Bohrung L 214
(Gauß-Krüger-Koordinate: Rechtswert in m 2583549,54 Hochwert in m 5829000,23)

Bohrung LA 10
(Gauß-Krüger-Koordinate: Rechtswert in m 2583544,16 Hochwert in m 5829047,98)

In einem Radius von 5,0 m um den Bohrsatzpunkt besteht ein Schutzbereich, der nicht überbaut werden darf. Der überbaubare Bereich wurde in diesen Bereichen dementsprechend angepasst.

