



**Planunterlagen** Geschäftsnachweis  
L4 - 7/2013

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

©2013 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Meppen

Gemeinde: Geeste  
Gemarkung: Dalum  
Flur: 36

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.2013). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlagen wurden anhand des vorliegenden Vermessungszahlenwerkes berechnet. Sollte sich die Planung auf die geometrische Form von Grundstücken auswirken, deren Grenzen unvermarkiert sind, so ist zwingend eine Grenzfeststellung erforderlich.

Meppen, den 28.10.2013 (L.S.)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
RD Meppen -Katasteramt-

**Gemeinde Geeste** Landkreis Emsland

**BEBAUUNGSPLAN NR. 122**  
**BAUGEBIET: "ESCHKAMP I" Ortsteil Dalum**  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (N BauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 122 "Eschkamp I", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, 26.09.2013 (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 Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 Festsetzung Traufhöhe  
Im allgemeinen Wohngebiet 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. § 7 b NBauO, für Traufgiebel und Erker.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) und im Mischgebiet 1 (MI1) 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  
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 9,50 m.

§ 4 Festsetzung Stellung baulicher Anlagen  
Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude Giebel- oder traufständig parallel zur jeweiligen erschließenden Straße auszurichten.

§ 5 Festsetzung Berechnung Geschossfläche  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 122 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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, Kinderspielfeld, 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 zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung 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 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl von 0,4 im WA und WA 1 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.

**Gestalterische Festsetzungen**

§ 1 Dachausbildung  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach zu erfolgen. Die Krüppelwalmdächer dürfen bis zu einem Drittel der Gesamtgiebelhöhe 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 WA und WA1 beträgt 25 - 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde und 24 - 32° für das obere Dach.  
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper im Mischgebiet 1 (MI1) beträgt 20 - 45°.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte  
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufhöhe 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.

§ 4 Einfriedungen  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) i. V. m. der Baunutzungsverordnung.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

**MI** Mischgebiet gemäss § 4 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**II mHb** Zahl der Vollgeschosse -Höchstmaß- (mit Höhenbeschränkung)

**0,6** Grundflächenzahl **1,2** Geschossflächenzahl

**BAUWEISE, BAUGRENZE**

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

— Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**

— Straßenverkehrsfläche — Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

**☾** Zweckbestimmung Elektrizität

**GRÜNFLÄCHEN**

**■** Grünfläche

**□** Zweckbestimmung: Spielplatz

o öffentliche Grünfläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**KENnzeichnung**

○ L 216 Bohrung  
Der gekennzeichnete Bereich darf nicht überbaut werden

**Hinweise**

1. **Bodenfunde**  
1.1. 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).

1.2. 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).

2. **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 Ver- und Entsorgungsanlagen" 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.

3. **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**  
Im Plangebiet befindet sich die verfüllte Bohrung Lingen 216 (Rechtswert 25 83 722,25 und Hochwert 58 29 046,63).

4. **Trink- und Abwasserverband (TAV) "Bourtanger Moor"**  
Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen zur Verfügung stehen müssen. Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

5. 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.

6. 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.

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 02.10.2012 (L.S.) (gez. Leinweber)  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

**regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH**  
Grulandstraße 2, 49832 Freren (gez. Stelzer)  
Freren, 05.09.2013 Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 19.03.2013 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom 30.04.2013 bis 31.05.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, 03.06.2013 (L.S.) (gez. Leinweber)  
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 26.09.2013 beschlossen.

Geeste, 27.09.2013 (L.S.) (gez. Leinweber)  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.02.2014 im Amtsblatt Nr. 3/2014 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.  
Dieser Bebauungsplan ist damit am 14.02.2014 wirksam geworden.

Geeste, 14.02.2014 (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 dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

**Gemeinde Geeste**  
**Bebauungsplan Nr. 122**  
**"Eschkamp I" Ortsteil Dalum**  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**-Ausfertigung-**

Maßstab 1 : 5.000