



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Festsetzung Höhenangaben Erdgeschossfußböden
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße, an der längsten Grenze des Baugrundstückes bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden in der Mitte des Gebäudes 0,40m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist der Planzeichnung entnehmen
- § 2 Festsetzung Traufhöhe
Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei einem Hauptbaukörper, darf 3,50 nicht überschreiten
- § 3 Festsetzung Gebäudehöhe
Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe/Oberkante Dachneigung), gemessen von der Oberkante fertiger Fußböden, in der Mitte des Gebäudes von 6,5m darf nicht überschreiten werden
- § 4 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 Einrichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des NWG zur Versickerung der Erlaubnis oder Bewilligung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bleibt unberührt
- § 5 Grundwasserentnahme / Brunnen (aufgehoben im Rahmen der 3. Änderung)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Grundwasserentnahme durch Brunnen unzulässig; § 8 im Bereich der Grünfläche im Straßenbereich (Straßenbegleitgrün) wird in Abstimmung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr die Löschwassereinstellstelle (Bohrbrunnen) eingerichtet
- § 7 Nebengebäude
Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grenzbebauung innerhalb des bebauten Bereichs bei nachbarschaftlichen Einvernehmen durch Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, sowie Carports und Garagen zulässig. Zu sonstigen Grenzen, wie privaten Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellplätzen, etc., muss ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Hieron ausgenommen sind Fuß- und Radweg. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0-45° zulässig
- § 8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Alle Pflanzflächen sind als Sichtschutz- und immensenchutzfähige anzulegen. Der dazu herzustellende Schutzwall in einer Höhe von 2,50m und die weiteren Pflanzflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbgehölzen zu bepflanzen (Mindestpflanzfläche pro Gehölz 1m²). Die Pflanzliste ist als Anlage der Begründung zum Ursprungsplan zu entnehmen
- § 9 Baumpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf den Stellplatzflächen des Parkplatzes ist anteilig je 8 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbbaum zu pflanzen. Auf dem Camping-/Wohnmobilstellplatz ist anteilig je 4 Stellplätze ebenfalls ein großkroniger bodenständiger Laubbbaum zu pflanzen
- § 10 Bodenversiegelung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (aufgehoben im Rahmen der 3. Änderung)
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausstattungen unzulässig: Die befestigten Grundstücksflächen (Bsp: Terrassen, Zonen, Terrassen) sind z.B. mit Regenentwässerung, Schotterterrassen oder Deplasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen
- § 11 Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen
Im Bereich der Wohnbauten sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten: Lampenbereich III: erf. R_w = 30 dB für Büro- und Sozialräume
- § 12 Festsetzung zum Hochwasserschutz
Aus Hochwasserschutzgründen sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 29.10.2014 (Emspart Auenweid GbH, Az. 67/1627-26/07/2014/012) umzusetzen bzw. zu beachten. Im gesamten Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der festen Gebäude 18,25 m. ü. NN nicht überschreiten
- § 13 Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Dies umfasst sowohl Versorgungsgebäude, Sanitäranlagen, Zonen, Terrassen sind z.B. mit Regenentwässerung, Schotterterrassen oder Deplasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

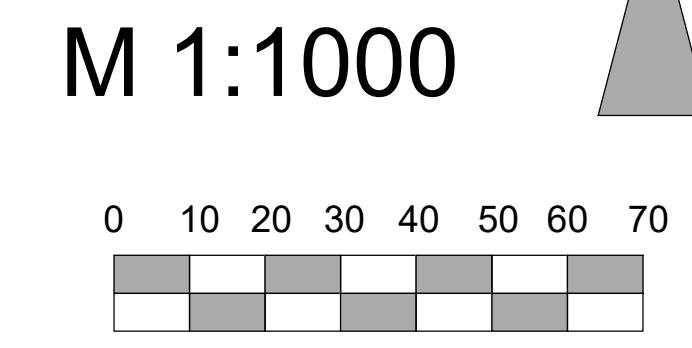
- § 1 Einfriedung
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80m über Fahrbahnoberkante zulässig. Als Einfriedung zwischen Gärten sind nur gewachsene Strauchgruppen, geschrittene Hecken, Holz- oder Metallzäune zulässig
- § 2 Dachdeckung
Im gesamten Geltungsbereich sind nur rote und rotbraune Ziegel als Dachdeckung zulässig
- § 3 Bauart, Baustoffe (geändert im Rahmen der 3. Änderung)
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Massivhäuser in Niedrigenergiebauweise (25% Unterschreitung der Energiekennwert) für Außenwände/innen sämtlicher Baukörper sind mit Ausnahme der Öffnungen folgende Materialien / Farbgebungen zulässig:
 - Sockelmauerwerk aus Klinker im Farbton rot, rotbraun, weiß, gelb oder erdfarben
 - Holzwerk in Verbindung mit Aufputzflächen aus den vorgenannten Materialien und Farben
 - Putzstrich aus vorgenannten Farben

HINWEISE

- a) 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 zugrunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Plankunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 4, angefragt werden
- b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fruchtgeschichtliche Bodenerunde (das können u. a. sein: Tongefäßschichten, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkokonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzugeben (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Odenburg - Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). Bodenerunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ein Sockel zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Teil-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 0593144.0
- c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerbuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen
- d) Aufgrund der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind Geruchswahrmehrungen aus der Tierhaltung möglich, die als olfaktorisch und zumutbar hinzunehmen sind. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der Ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet
- e) Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abfallbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 83 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 NBauO zu beachten
- f) Bei evtl. Teilsarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schuttschichten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen
- g) Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Erdnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudebreit bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten
- h) Im Bereich der Fußgängerwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesteckt werden
- i) Für die Nutzer des Ferienhausbereiches und des Camping-/Wohnmobilstellplatzes (SO1, SO2, SO3) ist eine ausreichend dimensionierte zentrale Stellfläche für Abfallmüllbehälter anzulegen. Die Nutzer müssen die anfallenden Abfälle zur Beseitigung oder zur Verwertung in die auf dieser Stellfläche stationierten Abfallmüllbehälter einbringen. Die Erreichbarkeit bzw. Zugänglichkeit der zentralen Abfallmüllbehälter für die Abfallmüllerzeuger ist in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsausschüssen sicherzustellen. Die Entorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland
- j) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, OT, Geeste tritt der Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 2. Änderung, OT, Geeste außer Kraft

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
SO 1 Ferienhausbereich	Grünfläche
SO 2 Camping-/Wohnmobilstellplatz	Spielplatz
SO 3 Anlagen u. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (s. § 13 der textl. Festsetzungen)	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZ- UND ERHALTUNGSANGEBOTE
0,4 Grundflächenzahl	Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
0,5 Geschossflächenzahl	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen)
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
6,5 max. Firsthöhe über der Erschließungsstraße	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
o Offene Bauweise	Flächen für die Wasserversorgung (Regen- und Abwasserkanäle)
E Nur Einzelhäuser zulässig	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Unterhaltungs-pflichtigen des angrenzenden Gewässers zu belastende Fläche (Baumstreifen)
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Schutzwall innerhalb der zu befestigenden Fläche mit einer Höhe von 2,50m
Baugrenze	Sichtleiter (gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB sind diese Flächen von sichbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70m und 2,00m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig
VERKEHRSFLÄCHEN	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
St Straßenverkehrsflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung / Radweg / Fußweg	
St Straßenbegrenzungslinie	
St Flächen für Stellplätze	FESTSETZUNG GEM. § 9(4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUGB
Flächen für Versorgungsanlagen sowie Abfallentsorgung	z.B. Dachneigung
Flächen für Versorgungsanlagen u. für die Abfallentsorgung	35-45°
Abfall	BESTANDSDARSTELLUNGEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES
Eintritt	Landschaftsschutzgebiet
	Leitung ober- / unterirdisch



GEMEINDE GEESTE

Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 150, 3. Änderung, Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, in der Sitzung am 29.04.2020 als Satzung beschlossen.

Geeste, den 04.05.2020
Bürgermeister
gez. Höhe L.S.

Verfahrensvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Gemeinde Geeste
Fachbereich IV Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste-Dalum

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründungsentwurf gemäß § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründungsentwurf gemäß § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und der Begründungsentwurf haben vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 (einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 nach Prüfung der Anregungen gem. § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) als Satzung beschlossen.

Geeste, den 04.05.2020
Bürgermeister
gez. Höhe L.S.

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2020 im Amtsbau Nr. 20 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2020 in Kraft getreten.
Geeste, den 15.06.2020

Bürgermeister
gez. Höhe L.S.

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den ____
Bürgermeister

Kartengrundlage

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Geeste

Flur: 7
Mastab: 1:1000

Geschäftsdruck Nr.: 14661
(Bau- und Fachplan) (gelb)
VERMESSUNGSBÜRO
DIETMAR SANDERS
Geeststraße 26
49809 Lügde
Tel.: 0591 / 977 83 35 Fax: 0591 / 977 83 36

(§ 5 Abs. 3 Vermessungs- und Kartengesetz vom 12.12.2003 - Nr. 60, GVBl. S. 5)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand 13.01.2014). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung neu zu bildenden Grenzen in die Orthokartie ist einwandfrei möglich. Der vollständige örtliche Gebäudebestand sowie die örtlich vorhandene tatsächliche Nutzung wurden antragsgemäß nicht erfasst.
Lingen, den 13.01.2014

Gemeinde Geeste
Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN
Bebauungsplan Nr. 150 "Ferienhausbereich Haerswinkelwiesen", 3. Änderung, Ortsteil Geeste mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



Übersicht
- Ausfertigung -
Gemeinde Geeste
Fachbereich IV Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste