

Planunterlage Geschäftsnachweis L4 - 272 / 2022

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

© 2022 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Geeste Datum: 36
 Flur: 36

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach (Stand vom 12.10.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den (L.S.)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen - Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen, Tel.: +49 5931 159-0
 E-Mail: katasteramt-mep@lgin.niedersachsen.de

Planzeichenerklärung Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Bauzeichenerverordnung 2017

- Art der baulichen Nutzung**
 WA 1-3 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 I I mHb Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (mit Höhenbeschränkung)
 SH = 0,40 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 TH = 2,75 - 4,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
 FH = 9,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen - öffentlich -**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 F+R = Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung:
 Elektrizität (Fläche: 5 x 5 m)
- Grünflächen - öffentlich -**
 Öffentliche Grünflächen (ÖG)
 = Kinderspielplatz
 LSW = Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,0 m (siehe Textl. Fests. § 12)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III) im Erdgeschoss (EG)
 Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III) im Obergeschoss (OG)

Füllschema der Nutzungsschablone:

| Baugebiet | |
|------------------------|------------------|
| Geschossflächenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (SH) | |
| Traufhöhe (TH) | |
| Firsthöhe (FH) | |

Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

§ 1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

§ 2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe)
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungstrafe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.

§ 3 Traufhöhe
 Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat im WA1-Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m und im WA2- und WA3-Gebiet zwischen 4,00 m und 6,00 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

§ 4 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 für das allgemeine Wohngebiet 9,50 m.

§ 5 Bauverbot von Garagen, Carports und Nebenanlagen
 Im Bereich zwischen der vorhandenen Grundstücksgrenze zur Straße (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.
 Bei Eckgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn

- entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baurechtlichen Gründen keine Garage / kein Carport / keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
- die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen max. 3,00 m beträgt,
- die Gebäudelänge max. 9,00 m beträgt,
- der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt und
- die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage / Carports/ der Nebenanlage dauerhaft mit Rankenpflanzen begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 6 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des Gebäudes zulassen.

§ 7 Grundflächenzahl
 Die Grundflächenzahl von 0,4 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.

§ 8 Wohneinheiten
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1 und 2 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig, im WA 3 sind maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind im gesamten Plangebiet maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 9 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 Vorschrift § 8 NWG zur Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 10 Zufahrten
 Die Zufahrten der Grundstücke sind auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

§ 11 Verkehrslärmschutz Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) für Wohn- und Aufenthaltsräume
 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Lingener Straße (L 48) belastet. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpiegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

| Maßgeblicher Außenlärmpiegel (MALP) L _a in dB(A) | Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schall-dämm-Maß R' w _{ges} der Außenbauteile in dB | |
|---|--|-------------------------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume und Ähnliches |
| > 60 bis 65 (LPB III) | 35 | 30 |

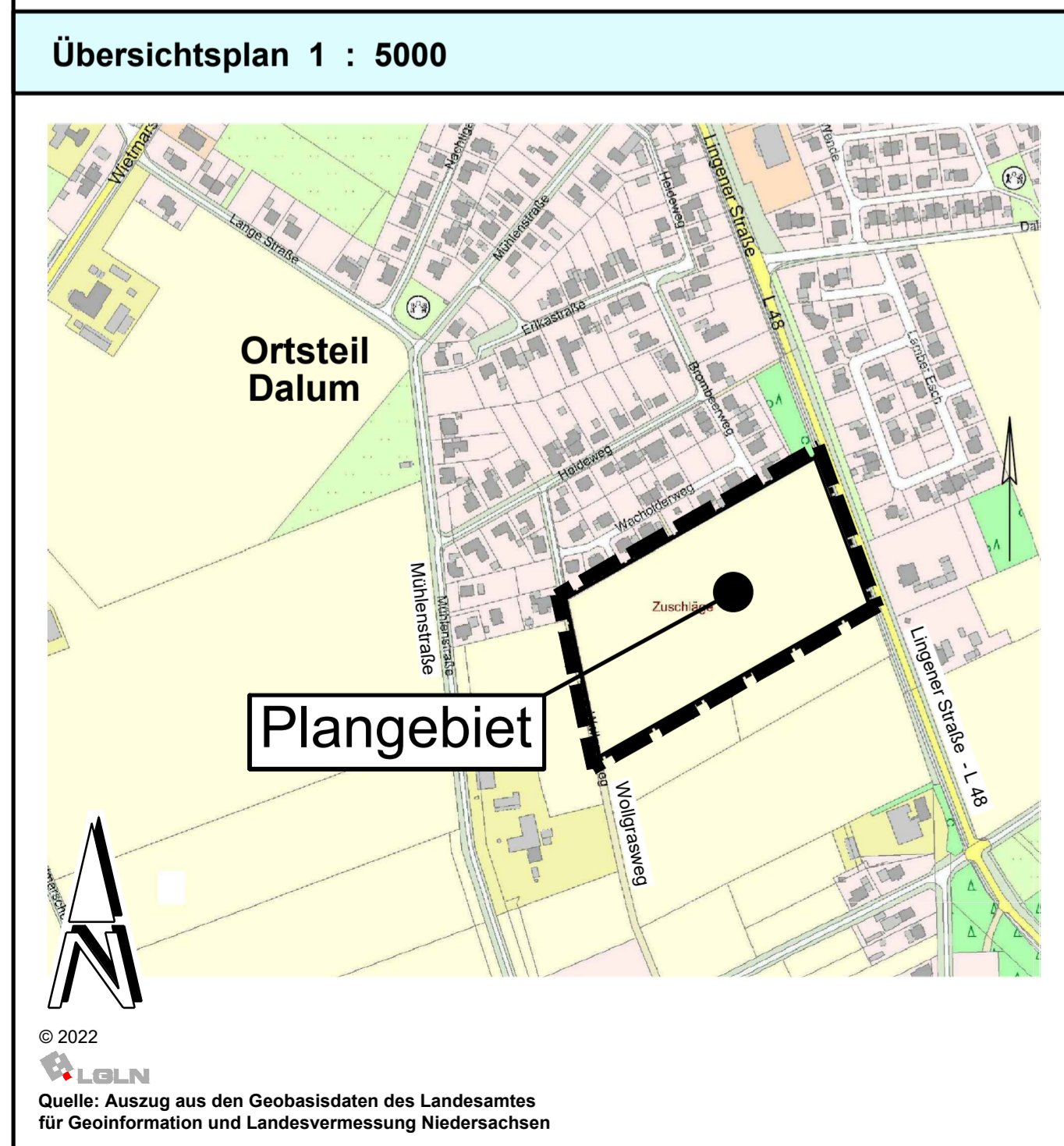
Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße der Außenbauteile R' w_{ges} von schutzbedürftigen Räumen

- Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schall-dämm-Maße dürfen vom Bau-Schall-dämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden.
- Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftung sicherzustellen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schall-abgewandten Fassaden).
- Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.
- Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärm-schutz, z. B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

§ 12 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwand"
 Die öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwand" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 5 m über der Fahrbahnoberkante der Lingener Straße (L 48) anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

| | |
|--|---------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn) | Ilex aquifolium (Stechpalme) |
| Acer platanoides (Spitzahorn) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Salix cinerea (Grau-Weide) |
| Betula pendula (Sandbirke) | Sambucus nigra (Schw. Holunder) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Cornus sanguinea (Roter Hartnegerl) | Tilia cordata (Winterlinde) |
| Corylus avellana (Haselnuss) | Viburnum opulus (Schneeball) |
| Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) | |



Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 3, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-0.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- 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.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Beplantungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei verfüllte Bohrungen L 123 mit der Koordinate East: 32380256.0 - North: 5827175.0, L 124 Koordinate East: 32380208.9 - North: 5827083.1. Verfüllte Bohrungen dürfen in einem Umkreis von 5 Metern nicht überbaut werden.
- Artenschutz**
 Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.
- Entlang der L 48 gelten außerhalb der Ortschaften die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NSrG)
 - 20 m-Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSrG
 - Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
 - 40 m-Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSrG

Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelhöhe nicht überschreiten. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung
 Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20 ° bis 45 °. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70 ° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Einfriedungen
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 5 Bauweise
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im WA-Gebiet nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 7026 - granitgrau, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 8022 - schwarzbraun, RAL 9004 - signalschwarz.

§ 6 Vorgärten
 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + Überschreitung um 25 %) nicht überschreitet.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) und des § 84 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 85 "Südlich Wacholderweg", OT. Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den _____

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Geeste, den _____
 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, den _____
 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den _____
 Der Bürgermeister

GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 85
" Südlich Wacholderweg "

OT. Dalum

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a und § 215 a BauGB)

Maßstab: 1 : 1.000
 1 : 5.000

Aufgestellt:

Gez.:

Stand: 29.07.2024

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
 Raddeweg 8, 49757 Werlte
 Tel.: (05951) 95 10 12
 Fax: (05951) 95 10 20
 e-mail: g.mue@bfs-werlte.de
 j.mue@bfs-werlte.de