



Gemeinde Geeste OT. Osterbrock
Bebauungsplan Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald" - Ausfertigung -
 (unter Anwendung des § 215a BauGB)
 einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

II mBh	Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung	0,4	
TH	Traufhöhe (s. TF § 2)	2,75-4,0 m	Grundflächenzahl (GRZ)
FH	Firsthöhe (s. TF § 3)	Lpb III	Lärmpegelbereich III (s. TF § 9)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- mögliche Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße (Riethweg) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufhöhe
 Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dacheindeckung mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, hat zwischen 2,75 m und 4,0 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

§ 3 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 9,5 m.

§ 4 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, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten.

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 maximal 3,0 m beträgt,
- die Gebäudehöhe maximal 9,0 m beträgt,
- der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,5 m beträgt und
- die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage / des 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.

§ 5 Grundflächenzahl
 Die Grundflächenzahl von 0,4 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, darf nur um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 6 Wohneinheiten
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 7 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen
 Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser muss durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück versickert werden. 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 des § 9 NWG zur Versagung 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 Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 9 Verkehrslärm

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind im Geltungsbereich (Lärmpegelbereich III (Lpb III)) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an der Hausseite zur Bahnhalle (Westseite) Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erf. R _{w,ges} (Wohnräume) in dB	R _w Wand in dB	R _w Fenster in dB	Schallschlüssel-Fenster
I	bis 55	30	35	25	1
II	56 - 60	30	35	25	1
III	61 - 65	35	40	30	2
IV	66 - 70	40	45	35	3

2. Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III ohne Bahnhalle-abgewandte Fenster (Fenster nur auf der Westseite) sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Süd- u. Nordseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch "Halbe" Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden.

§ 10 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen
 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen werden in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

§ 11 Auserkrafttreten von Bebauungsplänen
 Der Bebauungsplan Nr. 96 "Krippenhaus Osterbrock" tritt außer Kraft, soweit dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald" überplant wird.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Dachausbildung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten. Ausnahmeweise sind Flachdächer zulässig, wenn diese eine Dachbegrünung erhalten. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Krübler, Sedum-Sprossensaat und/oder durch das Pflanzen von hierfür geeigneten Stauden auf einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde. Ausnahmeweise sind i.V.m. der örtlichen Bauvorschrift § 1 auch Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0 und 10° zulässig.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der Traufänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.

§ 4 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

§ 5 Bauweise (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karmisrot, 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 (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verläuft bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- 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 + einer maximalen Überschreitung um bis zu 25 % gem. der textlichen Festsetzung Nr. 5) nicht überschreitet.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1000
 Geschäftsnummer: 075-A - 1386 /2022

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Ostniedersachsen
 © 2022

Gemeinde: Geeste
Markierung: Geeste
Flur: 18

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 21.11.2022).

Meppen, den 19.08.2024 gez. Hinrichs (L.S.)
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-
 Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
 Tel.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@gl.niedersachsen.de

Hinweise

a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353). 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 C3, eingesehen werden.

b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Surensicher 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 archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0.

c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungszentrum der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. Artenschutz
 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölnutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen 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 Baufeldfläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

i. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der jeweils aktuellen Fassung im Rathaus der Gemeinde Geeste, Am Rathaus 3, 49744 Geeste-Dalum, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Geeste, den 21.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 22.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Planungsbüro peter schlor GmbH
 Tel. 05942 563702 E-Mail: 05942 563703-31

Freren, den 22.07.2024 gez. i.A. Thiemann Planverfasser

Ort und Dauer der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die bereits vorliegenden Unterlagen und Pläne lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2022 bis zum 08.11.2022 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.2022 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Geeste, den 22.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 09.05.2023 bis 09.06.2023 gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 22.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 21.09.2023 beschlossen.

Geeste, den 22.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.09.2023 im Amtsblatt Nr. 28 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 22.09.2023 wirksam geworden.

Geeste, den 22.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Die Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB zum Verfahrens nach § 215a BauGB im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald" erfolgte in der Zeit vom 18.06.2024 bis zum 19.07.2024. Die Entscheidung zur Vorprüfung wurde vom 24.07.2024 bis zum 07.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Geeste, den 22.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diesen Bebauungsplan nach der Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 215a BauGB am 21.08.2024 erneut als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Geeste, den 22.08.2024 gez. Höke (Siegel) Der Bürgermeister

Der erneute Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2024 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.08.2024 wirksam geworden.

Geeste, den 30.08.2024 gez. Höke (Siegel) 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
OT. Osterbrock
Bebauungsplan Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald"
 (unter Anwendung des § 215a BauGB)
 einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO
- Ausfertigung -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Maßstab 1 : 5.000