

**Planunterlage** Geschäftsnummer L4 - 237/2020

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Geeste Datum: 30

Flur: 36

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 05.05.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Mappen, den 12.05.2021 gez. Albers

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
RD Dienstreise Mappen - Katasteramt Mappen -

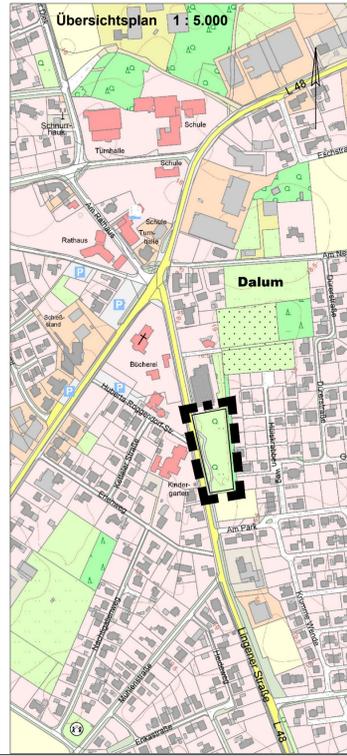
**MI**

**II a**

**0,6**

**FH = max. 12,50 m**

- Hinweise**
- a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3766). 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.
- b) Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 "Eschkamp", 1. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 115 "Eschkamp" werden mit Inkrafttreten des v.g. Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.
- c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, 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 archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Offener 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: 05931/44-2173 oder 05931/6605.
- d) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Von der Landesstraße 48 und Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- h) Pflegemaßnahmen bzw. Rückschnitte im Hinblick auf das Naturdenkmal "Ilexhecke, Dalum" dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- i) Die Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli, stattfinden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehöhrtrübenden Vogel, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September, durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.



- Planzeichenerklärung**
- Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90) i. V. m. der Bauzeichnungsverordnung.
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Mischgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- a abweichende Bauweise - Gebäude über 50 m allgemein zulässig
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Private Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- 5. Grünflächen**
- Private Grünfläche
- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecke)
- Bäume erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturdenkmal (Ilexhecke)

- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Lärmpegelbereich I bis IV

- Textliche Festsetzungen**
- § 1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 nicht zulässig.
- § 2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- § 3 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
- § 4 Gebäudehöhe (Firsthöhe)  
Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude, darf im Mischgebiet (MI) 12,50 m nicht überschreiten.
- § 5 Grünordnerische Festsetzungen  
Auf der mit ND gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, gemäß § 9 (6) BauGB, wird das nach § 27 NatG besonders geschützte Naturdenkmal "Ilexhecke" erhalten und in -abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland gepflegt.
- § 6 Stellung der Baukörper  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baukörper traufständig, parallel der jeweiligen Haupterschließungsstraße auszurichten.
- § 7 Abweichende Bauweise  
Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten Gebäude über 50 m allgemein zulässig.
- § 8 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB  
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.
- § 9 Straßenverkehrslärm  
1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
- | Pegelbereich | Maßgeblicher Außengeräuspegel L <sub>a</sub> in dB | bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile R <sub>w,ges</sub> erf. in dB |                          |
|--------------|--|---|--------------------------|
|              |  | Außerhalbräume in Wohnungen   | Bürosräume und Ähnliches |
| I            | 55   | 30  | 30                       |
| II           | 60   | 30  | 30                       |
| III          | 65   | 35  | 30                       |
| IV           | 70   | 40  | 35                       |

- Der Nachweis der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu führen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich IV sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch "halbe" Straße) an Lärminderung gegenüber der Ostseite bzw. der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

- Gestalterische Festsetzungen**
- § 1 Bauweise  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind für die Dacheindeckungen 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. Die Außenwandgestaltung hat in Verblendenmauerwerk in den zuvor genannten Farben zu erfolgen.

- Präambel**
- Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 115 "Eschkamp", 1. Änderung, OT. Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
- Geeste, den 29.04.2021 L.S. gez. Höke  
Der Bürgermeister
- Verfahrensvermerke**
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Geeste, den 30.04.2021 L.S. gez. Höke  
Der Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
- Gemeinde Geeste  
Fachbereich Planen und Bauen  
Am Rathaus 3  
49744 Geeste**
- Geeste, den 30.04.2021 L.S. gez. Höke  
Der Bürgermeister
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 29.12.2020 bis 29.01.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Geeste, den 30.04.2021 L.S. gez. Höke  
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 29.04.2021 beschlossen.
- Geeste, den 30.04.2021 L.S. gez. Höke  
Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.05.2021 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 14.05.2021 wirksam geworden.
- Geeste, den 17.05.2021 L.S. gez. Höke  
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**

**- Ausfertigung -**

**Bebauungsplan Nr. 115  
"Eschkamp", 1. Änderung  
OT. Dalum**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000  
1 : 5.000

Gez.: Mo

Aufgestellt:  
Gemeinde Geeste  
Fachbereich IV Planen und Bauen  
Am Rathaus 3  
49744 Geeste