

**Planunterlage** Geschäftsnachweis L4 - 100/2014

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

©2014

**Gemeinde: Geeste**  
**Gemarkung: Geeste**  
**Flur: 7**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 10.03.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 08. März 2019 gez. Albers (L.S.)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 RD Meppen -Katasteramt-

**Präambel**

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 19 „Steinbree“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 28.02.2019 L.S. gez. Höke Der Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) i.V.m. der Bauzonierungsverordnung (BauZVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 o Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II mHb	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (mit Höhenbeschränkung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

▲ Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**5. Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

■ Versickerungsbecken

**7. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

■ Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe textliche Festsetzungen § 11)

**8. Sonstige Planzeichen**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

○ Stellflächen für Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum

□ Schachtbezeichnung D = Deckelhöhe

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereiche)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

**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 zu Grunde liegenden Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 3, eingesehen werden.

b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fröhengeologische Bodenfundus (das können u. a. sein: Tongefäßschichten, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, 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 (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120). Bodenfundus 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: 05931/44-4039 oder 05931/44-4041.

c) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesitzungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

d) 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 Versorgungsanlagen" 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.

e) Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Befpflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

f) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.

g) 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.

h) Von der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

i) 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.

**Textliche Festsetzungen**

- § 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- § 2 Traufhöhe**  
 Die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bei einem Hauptbaukörper, hat im WA1 und WA3 Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m, im WA2 und WA4 Gebiet zwischen 4,00 m und 6,00 m sowie im WA5 u. WA6 Gebiet zwischen 3 - 5 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO, für Traufgebilde 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 9,50 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 aufzuweihen. 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 3,00 m beträgt,
  - die Gebäudelänge maximal 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 /des Carports/der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.
- § 5 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 Grundfläche des Gebäudes zulassen.
- § 6 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.
- § 7 Festsetzungen zum Lärmschutz**
- a) Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den Lärmpegelbereich II und III 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 Entwurf hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
- | Pegelbereich | Maßgeblicher Außengeräuschpegel LMAP in dB(A) | Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz erf. DnT,w in dB |                              |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|
|              |                                               | Wohn- u. Schlafräume                                         | Unterrichts- u. Arbeitsräume |
| I            | bis 55                                        | 30                                                           | 30                           |
| II           | 55 bis 60                                     | 30                                                           | 30                           |
| III          | 60 bis 65                                     | 35                                                           | 30                           |
- Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. DnT,w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmfähige Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
- b) Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen in den Lärmpegelbereichen II und III nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m 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 Hallekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- c) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
- § 8 Wohneinheiten**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebieten WA1-3 u. WA 5-6 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. In dem Gebiet WA4 sind max. 6 Wohnungen pro Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- § 9 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen**  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 des § 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 Denkmalschutz**  
 Die Bauherren sind auf den Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen verpflichtet, mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
- Örtliche Bauvorschriften**
- § 1 Dachausbildung**  
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebellänge nicht überschreiten. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.
- § 2 Dachneigung**  
 Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.
- § 3 Dachgauben und Einschnitte**  
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
- § 4 Einfriedungen**  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von

0,80 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken entlang der Biener Straße, die dem Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Straßenverkehrslärm dienen.

**§ 5 Bauweise**  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Im WA1- und WA2, WA4 u. WA6-Gebiet sind für Dacheindeckungen Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: RAL 3000-feuerrot, RAL 3001-signalrot, RAL 3002-karminrot, RAL 3002-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 9004-signal-schwarz.

**Verfahrensvermerke**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 01.03.2019 L.S. gez. Höke Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:  
 Gemeinde Geeste  
 Fachbereich IV. Planen und Bauen  
 Am Rathaus 3, 49744 Geeste

Geeste, den 01.03.2019 L.S. gez. Höke Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.10.2018 dem Entwurf dieses Bebauungsplans nebst Begründung und Umweltbericht 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 18.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die unter Hinweis a) aufgeführten Vorschriften haben vom 06.11.2018 bis 07.12.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 01.03.2019 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 mit Umweltbericht und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 28.02.2019 beschlossen.

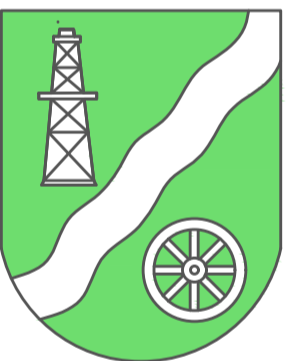
Geeste, den 01.03.2019 L.S. gez. Höke Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2019 im Amtsblatt Nr. 6/2019 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.03.2019 wirksam geworden.

Geeste, den 15.03.2019 L.S. gez. Höke Der Bürgermeister

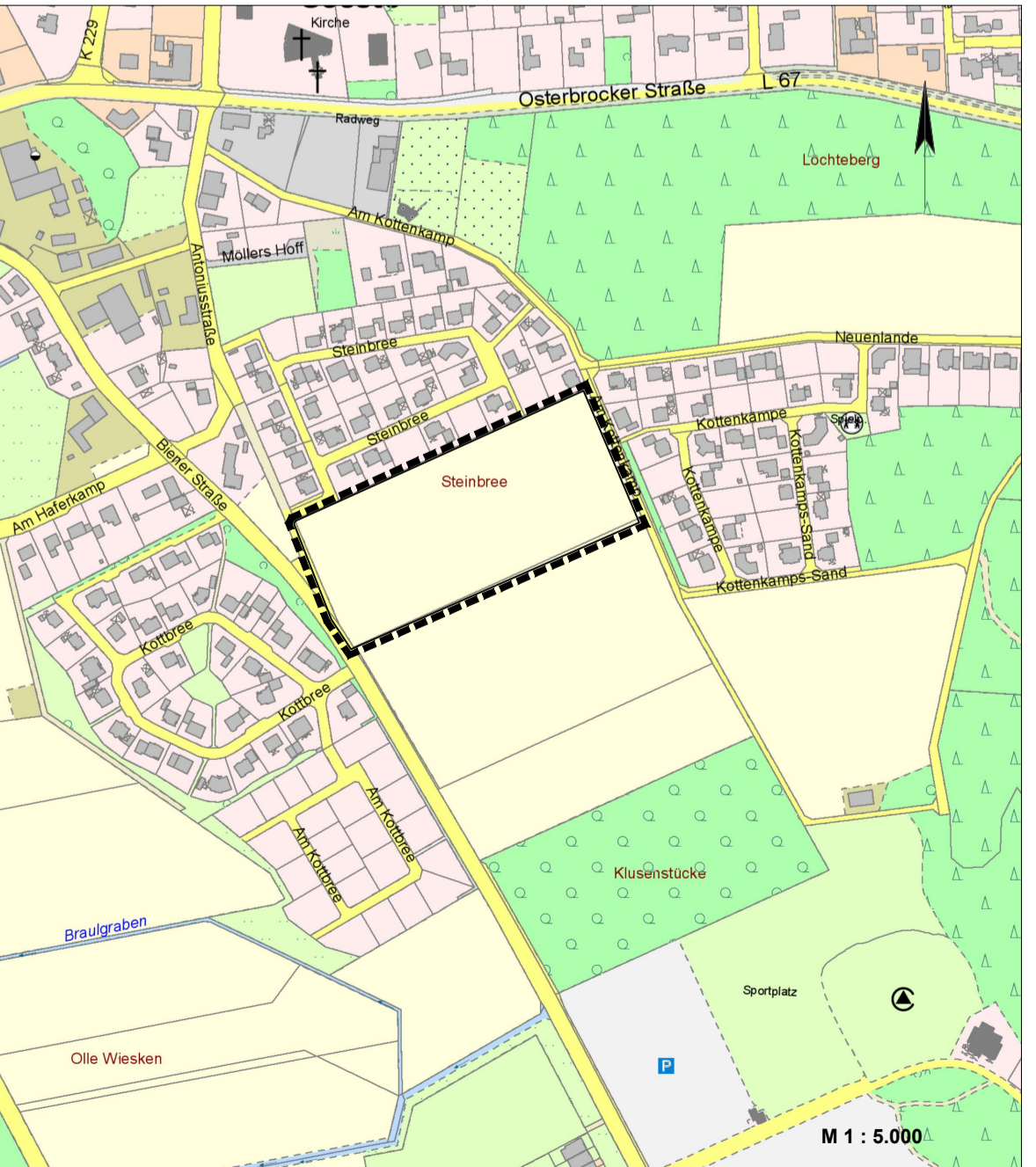
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den Der Bürgermeister



**Gemeinde Geeste**  
**Bebauungsplan Nr. 19**  
**"Steinbree"**  
**OT. Geeste**  
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**- Ausfertigung -**



M 1 : 5.000