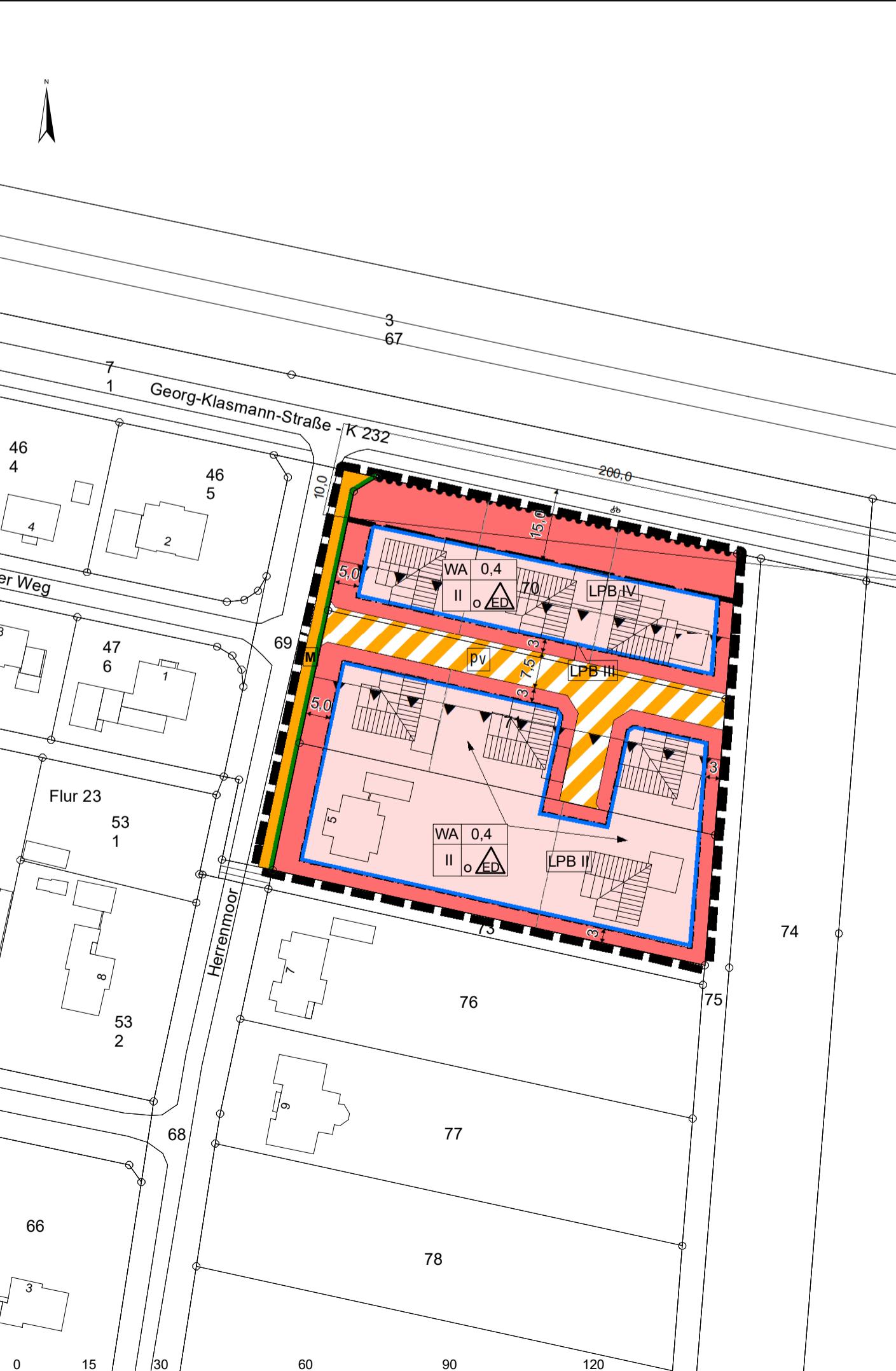


PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte des fertigen Erschließungsweges bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf den erschließenden Weg in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.
- 3. Traufhöhe der Hauptbaukörper**
Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper auf 2,75 m bis 4,00 m festgesetzt. 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. Nebenanlagen, Garagen, Carports**
Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze zur privaten Straße und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten.
- Bei Eckgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn
1. entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baurechtlichen Gründen keine Garage/ kein Carport/ keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
 2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen maximal 3,00 m beträgt,
 3. die Gebäudehöhe maximal 9,00 m beträgt,
 4. der Abstand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt und
 5. die der seitlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Wand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.
- 6. 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 % überschreiten werden.
- 7. Wohneinheiten je Gebäude**
Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.



8. Schallschutz

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollokästen, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Halb- bereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L _w in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile R'w,ges erl. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpiegelbereich IV ohne straßenbegrenzte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im Bauamt der Gemeinde Geeste aus.

2. Außenwohnbereiche im Lärmpiegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Häuselseite (Nordseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 232 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärmes 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 Pflaster, Boden und der Haltekonstruktion fügsicher ausgeführt werden.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlängerten Bereich (Lärmpiegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) südlich der K 232 auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärmminde rung gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

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 hierzu unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versorgung der Erfaubnis 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dachformen

Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung

Die Dachneigung im WA wird auf 20° bis 48° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte

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

4. Einfriedungen, Grundstücksrandbegrenzungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

5. Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/ oder Folieneabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreitet. 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. 6) nicht überschreitet.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Algemeine Wohngebiete
WA Algemeine Wohngebiete (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
o/ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB IV Lärmpiegelbereich, z.B. IV (s. textl. Festsetzungen Zl. 8)
M Standplatz für Abfallbehälter
Sichtdreieck (10,0 m / 200,0 m)
Bauverbotszone, 15 m ab Fahrbahnkante
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“, OT Groß Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 20.06.2024

(L.S.) gez. Höke
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b (a.F.) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 21.06.2024

(L.S.) gez. Höke
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

M&H Immobilien GmbH & Co KG
Groß Hesepe

Groß Hesepe, den 21.06.2024

gez. Büring
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 04.07.2023 bis 04.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 21.06.2024

(L.S.) gez. Höke
Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Gesetzliche Grundlagen

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

2. Einsichtnahme DIN Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hesepmoor - Mitte“ und seiner Änderungen für diesen Teilbereich außer Kraft.

4. Straßenbau- und verkehrsrechtliche Auflagen und Hinweise

Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStG
Gemäß § 24 NStG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mit telbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden.
Im Einvernehmen mit dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland wird die Bauverbotszone auf 15 m reduziert.

5. Emissionen von der Kreisstraße

Von der K 232 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

6. Sichtdreiecke

Der dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten (ausgenommen sind einzelne Hochstämme).

7. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefässerchen, Holzkohleansammlungen, Schläcke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) maßgeblich und sind unverzüglich einer Denkmalschutzhörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzugeben (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Oferner Straße 15, Tel. 0441/799-2120). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzhörde (Tel. 05931/44-0) vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8. Kampfmittel

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbese