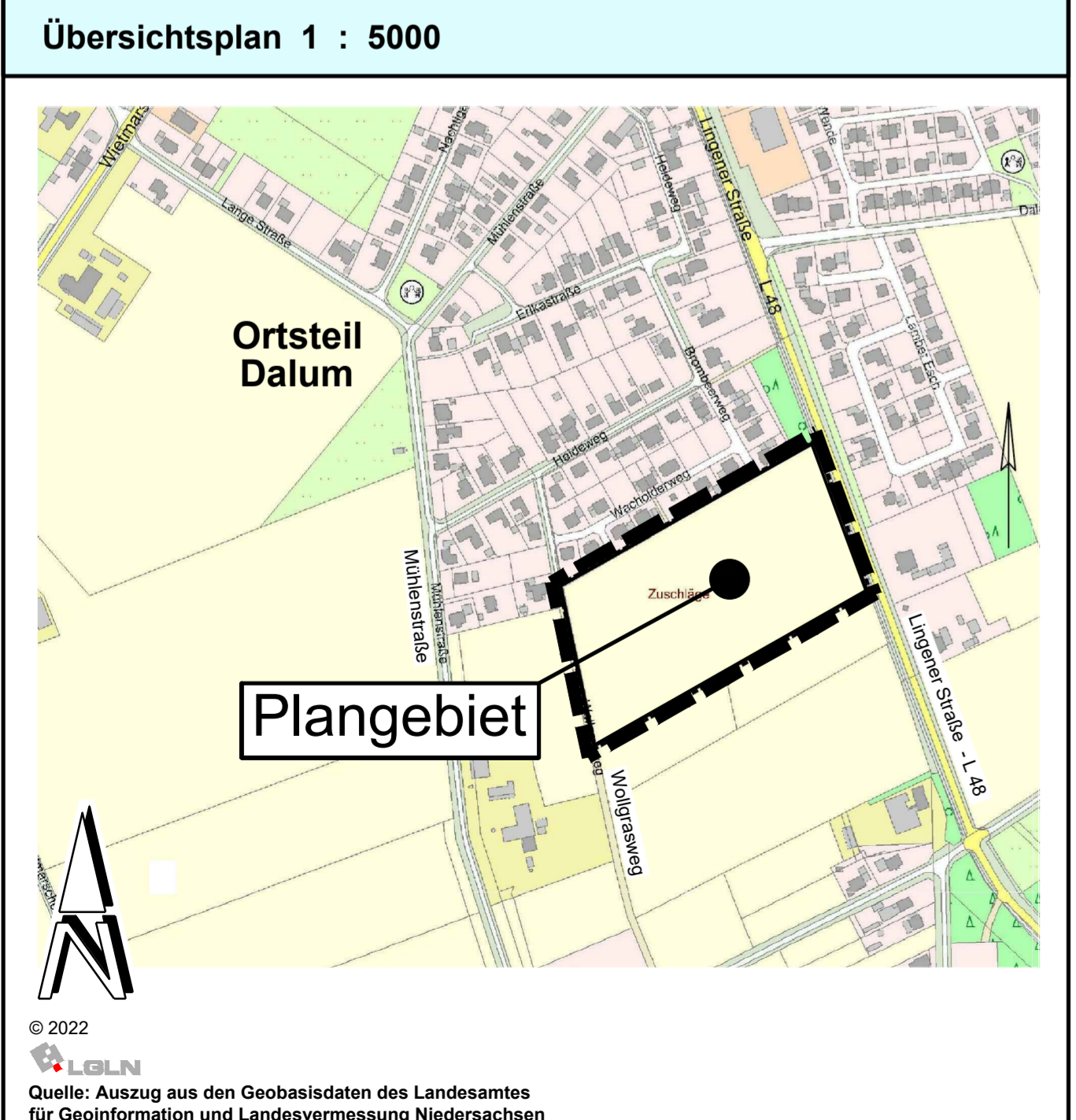


Planzeichenerklärung Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Bauzeichenerverordnung 2017

- Art der baulichen Nutzung**
WA 1-3 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 GRZ Grundflächenzahl
II 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 überbaubare Grundstücksflächen
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen - öffentlich -**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen 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)	



- 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. 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes "Bourtanger Moor" zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwasserläufen, Rigolensystemen und von Versicherungsschächten 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 Bauwisch 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
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

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
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 max. 3,00 m beträgt,
3. die Gebäudelänge max. 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 / 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) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schall-dämm-Maß R _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- 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 Befüllung sicherzustellen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schallabgewandten 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 Lärmschutz, z. B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

§ 12 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwand"
Im öffentlichen 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 Hartweige)	Tilia cordata (Winterlinde)
Corylus avellana (Haselnuss)	Viburnum opulus (Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) 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 19.12.2024
gez. Höke L.S.
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 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 22.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 20.12.2024
gez. Höke L.S.
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werthe, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werthe, den 19.12.2024
gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 dem Entwurf dieses 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 16.09.2024 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 26.09.2024 bis 28.10.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgestellt.

Geeste, den 20.12.2024
gez. Höke L.S.
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 19.12.2024 beschlossen.

Geeste, den 20.12.2024
gez. Höke L.S.
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2025 im Amtsblatt Nr. 2 / 25 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.01.2025 wirksam geworden.

Geeste, den 15.01.2025
gez. Höke L.S.
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

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)

- Ausfertigung -

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000
Aufgestellt:
Gez.

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung
Raddeweg 8
49757 Werthe
Tel.: 05951 95 10 12
Fax: 05951 95 10 20
e-mail: j.mueller@bfw-werthe.de