



### Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) (V-Verordnungsgebung/BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 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)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 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)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LBP)
  - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Schildeck
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStVG
  - Müllstapellplatz

### § 7 Festsetzungen zum Lärmschutz

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

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>M,AP</sub> in dB(A)	Erforderliche Standard-Schalldämmwertdifferenz erf. D <sub>nT,w</sub> in dB	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmwertdifferenz (erf. D<sub>nT,w</sub> 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 II - IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmwertdifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Außerdem sind im Lärmpegelbereich II und III alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeisoliervorrichtung gefordert wird, sowie im Lärmpegelbereich IV alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 3 auszuführen.

b) Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen 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 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion feugendicht ausgeführt werden.

c) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmern) auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halber Straß“) an Lärmreduzierung gegenüber der „Straßenfahrbahn“ erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.g. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

### § 8 Wohnheiten

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.

### § 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 Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

### § 10 Zufahrten

Die Zufahrten der Grundstücke sind auf eine maximale Breite von 5 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

### § 11 Straßenrecht

Entlang der Landesstraße 48 (Lingener Straße) gilt die 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStVG, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 NStVG 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.

Entlang der Landesstraße 48 (Lingener Straße) und entlang der Gemeindestraße (Dalumer Esch) auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, gilt ein Zu- und Abfahrverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Die Baugrundstücke sind entlang der Gemeindestraße (Dalumer Esch) auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStVG und § 16 NBauO).

Das Sichtdreieck an der Einmündung der Gemeindestraße (Dalumer Esch) in die Landesstraße 48 (Lingener Straße) ist von jeder sichtbar hindernis Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

### § 12 Grünordnerische Maßnahmen

Die zeichnerisch mit der Festsetzung „private Grünfläche“ mit „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Bereiche sind mit einer einreihigen Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung ist eine Auswahl aus folgenden Gehölzen zu treffen: Prunus padus, Prunus spinosa, Cornus mas, Crataegus laevigata, Sambucus nigra, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Corylus avellana. Die Gehölze werden mit einer Pflanzqualität von mind. 60 - 100 cm in einem Pflanzabstand von 1,2 m in der Reihe gepflanzt.

### Örtliche Bauvorschriften

#### § 1 Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelhöhe nicht überschreiten. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

#### § 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 1/4 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesette 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.

#### § 5 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Im WA1 - Gebiet sind für 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, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - grauhilgrau, RAL 7025 - granitgrau, RAL 8012 - rotblau, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 8022 - schwarzbraun, RAL 9004 - signalschwarz.

### Hinweise:

- 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 können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C 4, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Hützelsteinsammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinbleckkonzentrationen, 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 Osterburg - 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeistation, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelentsorgungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- 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 Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserbetriebs „Bouranger Moor“ zu Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwasserläufen, Rigiolen und Systemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine verfüllte Bohrung L114 mit der Koordinate (UTM 32 38 365,85 58 27 324,55). Verfüllte Bohrungen dürfen in einem Umkreis von 5 Metern nicht überbaut werden.
- Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Landesstraße 48 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 48 ausgehen.

### Verfahrensvermerk

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 23.12.2015 (L.S.) gez. Höke  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:  
Gemeinde Geeste  
Fachbereich Planen und Bauen  
Am Rathaus 2, 49744 Geeste

Geeste, den 23.12.2015 (L.S.) gez. Höke  
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 dem Entwurf dieses Bebauungsplans nebst Begründung mit 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 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde vom 18.08.2015 bis 18.09.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 23.12.2015 (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 22.12.2015 beschlossen.

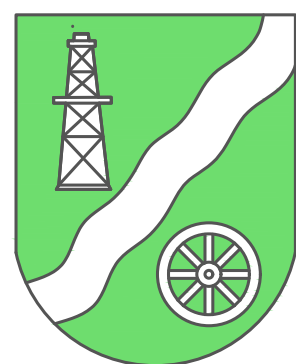
Geeste, den 23.12.2015 (L.S.) gez. Höke  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2016 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 29.04.2016 wirksam geworden.

Geeste, den 29.04.2016 (L.S.) gez. Höke  
Der Bürgermeister

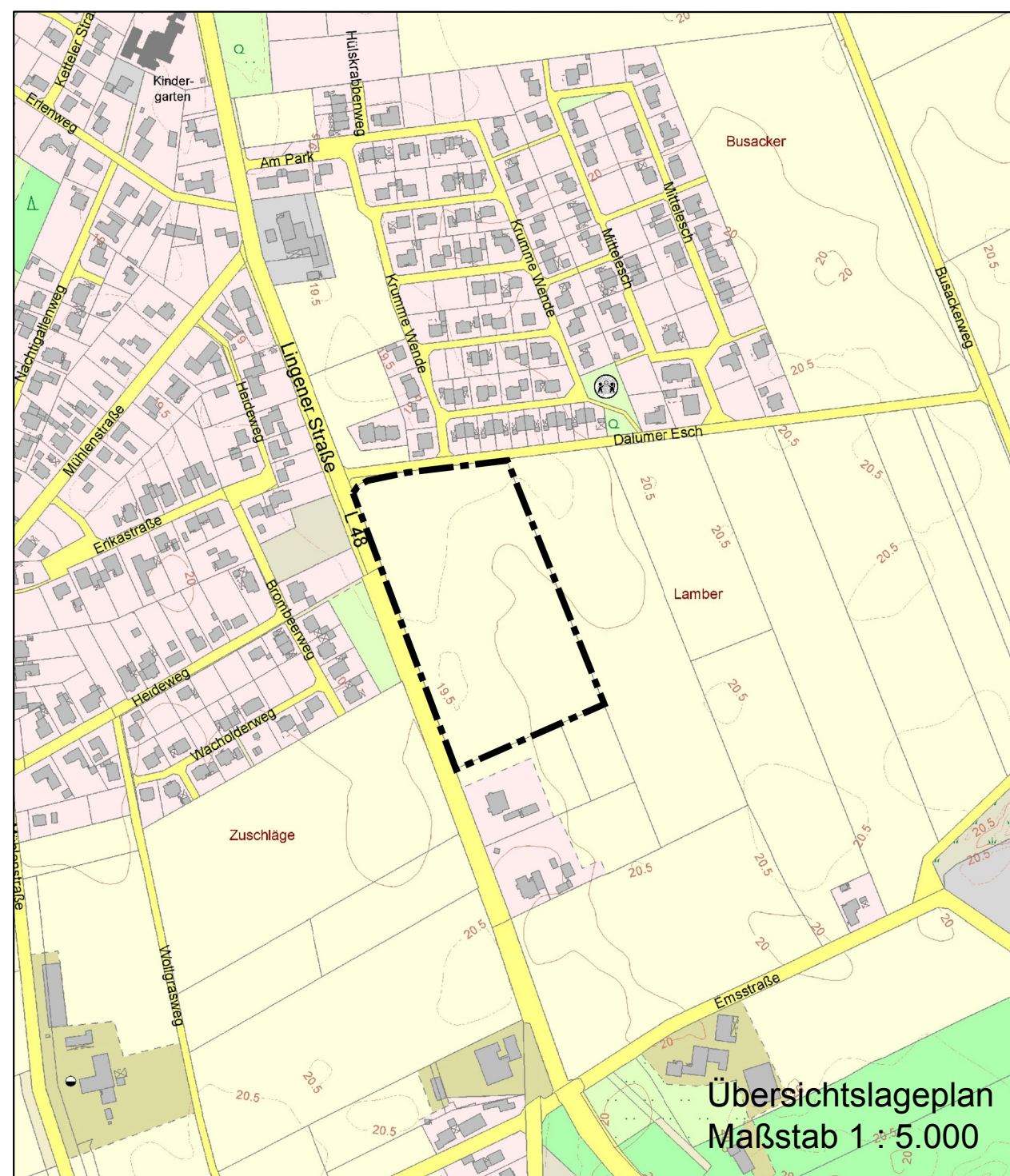
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den (L.S.)  
Der Bürgermeister



## Gemeinde Geeste Bebauungsplan Nr. 125 "Lamber Esch" OT. Dalum

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



**Planunterlage**      Geschäftsnachweis      L4 - 3/2015

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000

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

©2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

**Gemeinde: Geeste**

**Gemarkung: Dalum**

**Flur: 36**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 07.01.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 05. Januar 2016 (L.S.)  
gez. Albers

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. 125 „Lamber Esch“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 22.12.2015 (L.S.)      gez. Höke  
Der Bürgermeister

**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.

§ 2 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- und WA3- Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m und im WA2-Gebiet zwischen 4,00 und 6,00 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufbleibe 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.

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 dauerhaft mit Rankenpflanzen begrünt wird oder der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der 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 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.