

### Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) i. V. m. der Baunutzungsverordnung.

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
- Bauweise, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen  
Zweckbestimmung: Privatweg
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Mülltonnenstellplatz

### Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, Am Rathaus 3, während der Dienststunden eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, auch geringe Suren 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 - Ofener 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: 05931/44-0.
- 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 landwirtschaftlichen 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 Versorgungseinrichtungen 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.
- Die Baufächenvorbereitungen 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 gehölzbrütenden Vögel, 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.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Bauherren für eventuelle Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- 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.

### Textliche Festsetzungen

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante mittler Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße (Kirchweg = NHN 19,3 m) in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.
- Traufhöhe**  
Die Traufhöhe hat zwischen 2,75 m und 4,00 m zu liegen, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
- 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 9,00 m.
- 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.
- Grundflächenzahl**  
Die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf 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.
- Wohneinheiten**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet WA maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- 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 des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.
- 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.

### Gestalterische Festsetzungen

- Dachausbildung**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf  $\frac{1}{4}$  der Giebelhöhe nicht überschreiten. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Dachneigung**  
Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt mindestens 20 bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.
- Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von  $\frac{1}{4}$  der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.
- Einfriedigungen**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedigungen zu den Straßen "Kirchweg" und "Gartenstraße" bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Bauweise**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen und Verbundmauerwerk sind Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig: 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3020. Die Außenwände sind in Verbundbauweise zu erstellen. Untergeordnete Bauteile können auch aus anderen Materialien errichtet werden.
- Vorgärten**  
Der nicht überbaubare Grundstückstreifen 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 dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40% des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

### Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Nieders. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 97 "Östlich des Kirchweges", OT. Osterbrock, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 02.07.2021

L.S.   
gez. Höhe   
Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 02.07.2021

L.S.   
gez. Höhe   
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

**Gemeinde Geeste**  
**Fachbereich Planen und Bauen**  
**Am Rathaus 3**  
**49744 Geeste**

Geeste, den 02.07.2021

L.S.   
gez. Höhe   
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.02.2021 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 18.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 09.03.2021 bis 09.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 02.07.2021

L.S.   
gez. Höhe   
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 01.07.2021 beschlossen.

Geeste, den 02.07.2021

L.S.   
gez. Höhe   
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2021 im Amtsblatt Nr. 16 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.07.2021 wirksam geworden.


Geeste, den 15.07.2021

L.S.   
gez. Höhe   
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. 97

### "Östlich des Kirchweges"

### OT. Osterbrock

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

Maßstab: 1 : 1.000  
1 : 5.000

Gez.: Mo

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