

### Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - FH Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Lärmpegelbereich

- ### Hinweise
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI 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, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, 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 - Offener Straße 15, Tel. 041/799-2120). 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 Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
  - Bei eventuellen 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.
  - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), sowie folgende, 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.
    - TA Lärm
    - DIN 18005-1
    - RLS-90
    - DIN 4109
    - VDI-Richtlinie 2719
    - DIN 2718
    - DIN 2720
  - 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.
  - In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
  - Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

### Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte Bahnhofstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die Bahnhofstraße 0,40 m nicht überschreiten.

§ 2 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 Mischgebiet 1 maximal 10 m, für das Mischgebiet 2 maximal 12 m und für das Mischgebiet 3 maximal 11 m und dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung.

§ 3 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 außerhalb von Sichtdreiecken 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 Rankenpflanzung begrünt wird oder der zwischen der seitlichen Straßenbegrenzungslinie und der Wand der Garage / des Carports / der Nebenanlage eine lebende Hecke gepflanzt wird.

§ 4 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl von 0,6 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.

§ 5 Festsetzungen zum Lärmschutz

- Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in dem als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm 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 Außengeräuschpegel LMAP in dB(A)	Erforderliche Standard-Schalldämmung in dB	
		Raumarten	Unterrichts- u. Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmung (erf. DnT, w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Entwurf und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern, die dem vollen Schalleinfall durch die Bahnlinie Streckenabschnitt Holthausen-Meppen unterliegen, sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmungen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Außerdem sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, auszuführen.

- 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. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Schienenverkehrslärms 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.
- Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) im Bereich der Bahnlinie Streckenabschnitt Holthausen-Meppen auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB (gem. DIN 18005) und auf die seitlichen Nord- und Südseite bis zu 3 dB (Einwirkung durch "halbe" Schiene) an Lärminderung gegenüber der Schienenfrontseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

§ 6 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 Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

### Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung  
Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt mindestens 20°.

§ 3 Einfriedungen  
Entlang der Gemeindestraßen sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### 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. 92 "Östlich der Bahnhofstraße", OT. Osterbrock, bestehend aus der Planzeichnung nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 03.03.2017

gez. Höhe  
Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 03.03.2017

gez. Höhe  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

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

Geeste, den 03.03.2017

gez. Höhe  
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 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 20.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die unter Hinweis e) aufgeführten Vorschriften haben vom 08.11.2016 bis 08.12.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 03.03.2017

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 02.03.2017 beschlossen.

Geeste, den 03.03.2017

gez. Höhe  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2017 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.03.2017 wirksam geworden.

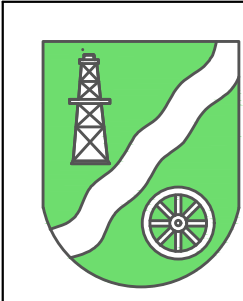
Geeste, den 15.03.2017

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. 92 "Östlich der Bahnhofstraße" OT. Osterbrock

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

Maßstab: 1 : 1.000

Aufgestellt:

Gemeinde Geeste  
Fachbereich Planen und Bauen  
Am Rathaus 3  
49744 Geeste