



### Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der V. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1999 - PlanZV 90) i. V. m. der Baunutzungsverordnung.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet (MI 1 u. MI 2)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Bauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand
- Baubeschränkungsszone 40 m vom Fahrbahnrand
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

#### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungsslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten
- Bäume anpflanzen

#### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bohrung L 109 und L 111  
Bereich darf nicht überbaut werden
- Lärmpegelbereich

### Hinweise

- Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 "Östlich der Lingener Straße", 1. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 108 "Östlich der Lingener Straße" treten mit Inkrafttreten des v.g. Bebauungsplanes außer Kraft.
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 132). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlenkonzentrationen, 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 (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege-Kernarchäologie - Stützpunkt Oldenburg - 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.
- Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-4039 oder 05931/44-4041. Sollten bei erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat 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 Kaumpflanzungen ist das "Merksatzt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, 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 müssen geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserbetriebs "Bouranger Moor" zur Verfügung stehen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschichten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Belastungen vorbelastet.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schutzarbeiten in der Nähe von Versorgungsrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Die Sichtdreiecke sind von sich behindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten, innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
- Für die Herstellung der Zufahrt zur Landesstraße 48 (Lingener Straße) ist eine Sondernutzungs-erlaubnis mit dem Straßenbausträger der Landesstraße abzuschießen". Der Antrag auf Sonder- nutzung ist vom Erlaubnisnehmer (Bauherr) gesondert bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßen und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, zu stellen. Die Sondernutzungs-erlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden und ist gebührenpflichtig. Für den Abschluss der Sondernutzungs-erlaubnis ist dem Geschäftsbereich Lingen ein Antrag auf Sonder- nutzung nebst Bauausführungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung zu übersenden. Die Sondernutzungs-erlaubnis ist vor Baubeginn abzuschließen.
- Die Zufahrt zu der südlichen Mischgebietsfläche entlang der Landesstraße 48 soll über die südlich des Plangebietes verlaufende Gemeindestraße (Dalumer Esch) aus erfolgen. Die vertikelle Er- schließung ist gesondert mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßen und Verkehr, Ge- schäftsbereich Lingen, abzustimmen. Hierzu ist vom Bauherr ein Ausbauplan (Detailplan M. 1:50) zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Die Befahrbarkeit der Zufahrt sollte mittels Schlep- kurven überprüft werden.
- Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten be- stehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Landesstraße 48 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 48 ausgehen.

### Übersichtsplan



### 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 Dachendeckung mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfuß- boden, hat im WA Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m, im MI 1 Gebiet zwischen 2,75 m bis 4,50 m und im MI 2 Gebiet zwischen 2,75 m bis 3,75 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgabel und Erker.

§ 3 Gebäudehöhe  
 Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe- Oberkante Dachendeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt sowohl für das allgemeine Wohngebietes als auch für das Mischgebiet 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.

§ 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 nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des Gebäudes zulassen.

§ 6 Grundflächenzahl  
 Die Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und von 0,6 im Mischgebiet 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 Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden.

§ 7 Festsetzungen zum Lärmschutz  
 a) Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den Lärmpegelbereichen II - IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schalpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme er- reicht werden. Alternativ ist eine Beflügelung über die larmabgewandte Fasadenseite zu ermög- lichen. Außerdem sind im Lärmpegelbereich II und III alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schalldichteklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, so- wie im Lärmpegelbereich IV alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schalldichteklasse 3 auszuführen.

b) Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (West- fassade) angeordnet werden, die den vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) im Einvernehmen infolge des Straßenverkehrsströms ab- geschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außen- wohnbereiche, 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 Pflos- ten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenerschallpegel (L <sub>MAp</sub> in dB(A))	Erforderliche Standard-Schalpegeldifferenz (erf. Diff. in dB)	
		Wohn- u. Schlaf- räume	Unterichts- 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

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

c) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmern) auf die larmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 4 dB (Einwirkung durch "hal- be" Straß) an Lärmreduzierung gegenüber der Straßenfrontseite erreicht werden. Auch bei Anord- nung der Außenwohnbereiche auf die o.g. larmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegel- minderungen zu erzielen.

§ 8 Wohneinheiten  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 9 Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende un- belastete 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 anversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Versauerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unber- ührt.

§ 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. Eine Zufahrt der Grundstücke direkt auf die Lingener Straße ist außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zulässig.

§ 11 Straßenrecht  
 Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NSG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdeckte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Neben- anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO."

"Innerhalb der "40 m Baubeschränkungsszone" können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabfälle, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Schwenker und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 48 negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße 48 in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 NSG sowie § 16 BauNVO)."

Außerhalb der Ortsdurchfahrt gilt entlang der Landesstraße 48 (Lingener Straße), bis auf die geplante Zufahrt, und entlang der Gemeindestraße (Dalumer Esch) auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, ein Zu- und Abfahrverbot.

Die Baugrundstücke sind entlang der Landesstraße 48 (Lingener Straße) außerhalb der Ortsdurchfahrt und entlang der Gemeindestraße (Dalumer Esch) auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landes- straße, auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NSG und § 16 BauNVO).

An der Einmündung der Gemeindestraße (Dalumer Esch) in die Landesstraße 48 (Lingener Straße) ist nach RA (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012) ein Sichtdreieck mit den Schenkelängen von 200 m auf der Landesstraße und 15 m auf der einmündenden Gemeindestraße (Dalumer Esch), gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, freizuhalten. Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

### Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung  
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu er- richten. Der Krippelwalm darf für Giebelwände 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 Dachanschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeseitwand (Ordnang) muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Außenwandgestaltung  
 Im Mischgebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude braunrotes bis rotes Sicht- bzw. Verblendenmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, einzelne Gebäudeteile, Sockel, Teile des Giebels usw. können mit Holz, Putz, Natursteiner mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestaltete Fasadenelemente maximal 1/3 der Gesamtlänge betragen. Die Gestaltung der Gebäude im Mischgebiet hat sich der Gestaltung der Um- gebung harmonisch anzupassen, wobei andere Materialien zugelassen sind. Das Ortsbild ist zu wahren.

§ 5 Einfriedungen  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

§ 6 Bauweise  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen.

### Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 108 "Östlich der Lingener Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, ab- Sätzung beschlossen.

Geeste, den 25.09.2015  
 L.S.  
 gez. Höhe  
 Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 17.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2015 örtlich bekanntgemacht worden.

Geeste, den 25.09.2015  
 L.S.  
 gez. Höhe  
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste  
 Fachbereich Umwelt und Bau  
 Am Rathaus 3  
 49744 Geeste-Dalum  
 Geeste, den 25.09.2015  
 L.S.  
 gez. Höhe  
 Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und 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 19.06.2015 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 07.07.2015 bis 07.08.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Geeste, den 25.09.2015  
 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 mit Umweltbericht und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am 24.09.2015 beschlossen.

Geeste, den 25.09.2015  
 L.S.  
 gez. Höhe  
 Der Bürgermeister

Der Sätzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2015 im Amtsblatt Nr. 27 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.09.2015 wirksam geworden.

Geeste, den 06.10.2015  
 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 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den  
 Der Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 108 "Östlich der Lingener Straße" 1. Änderung OT. Dalum

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

Maßstab: 1:1.000  
 Aufgestellt durch:  
 Gemeinde Geeste  
 Fachbereich Umwelt und Bau  
 Am Rathaus 3  
 49744 Geeste