

**Präambel und Ausfertigung  
(mit örtlichen Bauvorschriften)  
Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Geeste diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Im Kleinen Bruch“ bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 25.02.2016

gez. Hölke  
Bürgermeister

L.S.

Siegel

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 15.09.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 23.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 26.02.2016

gez. Hölke  
Bürgermeister

L.S.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Geeste, den 26.02.2016

gez. Hölke  
Bürgermeister

L.S.

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den 25.02.2016

gez. i. A. H. Roßmann  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.10.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.11.2015 bis einschließlich 10.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 26.02.2016

gez. Hölke  
Bürgermeister

L.S.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 26.02.2016

gez. Hölke  
Bürgermeister

L.S.

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 29.02.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 4/2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.2016 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 01.03.2016

gez. Hölke  
Bürgermeister

L.S.

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den

.....  
Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen**

- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die Grundflächenzahl nicht anrechenbar.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt max. 0,40 m über der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Grundstück gemessen.
- Die max. Höhe der Außenfläche des traufseitigen Außenmauerwerks ab Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen beträgt 3,50 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Traufgiebel und Erker.
- Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird mit max. 9,00 m festgesetzt.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufständig parallel zur jeweilig erschließenden Straße auszurichten.
- Für Gebäude innerhalb der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen lt. Bundesimmissionsschutzgesetz ("L3"-Bereich) sind Grundrisslösungen so zu wählen, dass die notwendige Belüftung von Schlafräumen nicht durch Fenster in den Gebäudeseltenflächen gewährleistet wird, die dem direkten Schalleinfall von der L 67 bzw. K 223 unterliegen. Ausgenommen sind schalldämmte Lüftungsöffnungen mit wenigstens 35 dB Schalldämmmaß.  
Die Gebäudeseiten, die dem direkten Schalleinfall von der L 67 bzw. K 223 unterliegen, müssen ein Gesamt-Schalldämmmaß von 40 dB erreichen.
- Die Anwohner der Planstraße im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße (Goldregenweg) auf der öffentlichen Grünfläche südlich des Grundstücks Goldregenweg Nr. 6 zur Abfuhr bereitstellen.

**Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)**

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als symmetrische Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszubilden. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelhöhe nicht überschreiten.
- Die Breite der Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Traufgiebel darf in der Summe 50 % der zugehörigen Traufenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand dieser Gebäudeteile zum Giebel muss mindestens 1/6 der Traufenlänge betragen.
- Die Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 38° — 50°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde und 24° - 32° für das obere Dach.
- Bei Mansarddachbauweise wird die Höhe des unteren Sparranschnittpunktes der Mansarde mit dem Sparren des oberen Daches auf max. 5,80 m über dem fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Hauptgebäude, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in massiver Bauweise mit braunem bis rotem oder weißem Verblendmauerwerk zu errichten.  
Max. 1/3 der Außenwandfläche kann mit sonstigen Baumaterialien gestaltet sein.

Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtflächen (z.B. Giebeltriemale, Aufbauten) und Carports.

- Im gesamten Geltungsbereich sind blaue Dacheindeckungen, die heller sind als kobaltblau (RAL 5013) und grüne Dacheindeckungen, die heller sind als tannengrün (RAL 6009), unzulässig.
- Die straßenseitige Einfriedung von Grundstücken darf 80 cm Höhe über Straßenerkante nicht überschreiten.

**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- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftrag 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitzuteilen.
- 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 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" 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 wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und Versickerungsschächten 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 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. Gemäß § 24 Abs. 1 NStzG dürfen längs der Landesstraße 67 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaustraßen der Landesstraße 67 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 67 ausgehen.
- Maßnahmen zur Vermeidung Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:  
Vermeidungsmaßnahme: Die Errichtung des Bauwerkes (wie das Abschneiden des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern.
- Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Im Kleinen Bruch“, 1. Änderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 66 „Im Kleinen Bruch“ treten mit Inkrafttreten des v. g. Bebauungsplanes außer Kraft.

**Planzeichenlegende  
gemäß PlanZV 1990**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (WA1) (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
m. HB mit Höhenbeschränkungen (siehe TF Nr. 2 bis 4)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
(2 Wo) maximal 2 Wohneinheiten zulässig siehe TF Nr. 6

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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)

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe TF Nr. 8 und Einschrieb (L = Lärmpegelbereiche)

**Übersichtsplan**



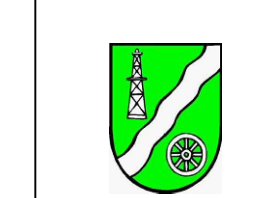
**Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH**

Gemeinde Geeste  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 66 "Im Kleinen Bruch" mit  
örtlichen Bauvorschriften  
(§ 84 NBauO)

**Abschrift**

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Geschäftsbereich Osnabrück  
Am Schölerberg 6  
49082 Osnabrück  
Telefon: 0541 197 33 - 0  
Telefax: 0541 197 33 - 33  
http://www.nlg.de  
E-Mail: info-osnabruck@nlg.de



Maßstab: 1 : 1 000  
gez.: Roßmann

Osnabrück, den 06.01.2016

Planverfasser:



geändert: