



Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)
 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 diesen Bebauungsplan Nr. 69 „Im Großen Bruch“ bestehend aus Planzeichnung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 Geeste, den 29.10.2015
 gez. Höhe, Bürgermeister
 L.S. Siegel, Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 15.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Im Großen Bruch“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Geeste, den
 gez. Höhe, Bürgermeister
 L.S., Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
 Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 17.04.2014 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch Vorstellung am 15.05.2014.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 Geeste, den
 Bürgermeister

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 16.04.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 Geeste, den
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH Geschäftsstelle Osnabrück Am Schloberg 6 49082 Osnabrück Osnabrück, den
 gez. i. A. Heike Rofmann, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Geeste, den
 gez. Höhe, Bürgermeister
 L.S., Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Geeste, den
 gez. Höhe, Bürgermeister
 L.S., Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan wurde am 13.11.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 32/2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
 Der Bebauungsplan ist damit am 13.11.2015 rechtsverbindlich geworden.
 Geeste, den
 gez. Höhe, Bürgermeister
 L.S., Bürgermeister

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

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitter fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschießende 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-Gebiet zwischen 2,75 m und 4,00 m und im WA2-Gebiet zwischen 4,00 m und 6,00 m zu betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel 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 Gebäudehöhe 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 zwischen 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.

§ 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 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 Entwurf hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L _{eq,T,w} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schalldämmwert D _{2,T,w} in dB	
		Raumarten Wohn- und Schlafräume	Raumarten Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmwert (erf. D_{2,T,w} 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 im Lärmpegelbereich III ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmwert müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassade zu ermöglichen.

b) Außenwohnbereiche, hier Balkone im OG, dürfen nicht an der Hausseite (Südfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (zum Beispiel 1,80 m 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 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

c) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB an Lärmreduzierung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o. a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

§ 8 Wohneinheiten
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA1- und WA2-Gebiet 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 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 Vorschriften des § 8 NWG zur Versäuerung 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 4,00 m pro Haushälfte zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelfläche 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 Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

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

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

§ 6 Farben
 Im gekennzeichneten Bereich des WA1-Gebietes 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 – graphitgrau, RAL 7025 – graublau, RAL 8012 – rotbraun, RAL 8015 – kastanienbraun, RAL 8022 – schwarzbraun, RAL 9004 – signalschwarz.

Hinweise:

a) 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.

b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftrager 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) 44-0399 oder (05931) 44-4041.

c) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerabwehr,minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

d) 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 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.

e) Es wird darauf hingewiesen, dass geeignete und ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen des Trink- und Abwasserbandes „Bouranger Moor“ zur Verfügung stehen müssen. Diese Trassen sind von Befläanzungen, Regenwasserrinnen, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

f) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsmaßßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

g) 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.

h) Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG 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.

i) Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Landesstraße 67 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 67 ausgehen.

j) 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. 6 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
 Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern.

Landkreis Emsland
 Gemeinde Geeste
 Flur 29
 Maßstab 1:1000
 angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Osnabrück 40, 48716 Mappes

Legende:
 Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2014 NLS, NLS, NLS
 Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt des Legendenmaterials und weist die vollständige nach. (Stand vom 22.02.2014).
 Die Genauigkeit der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Orthofoto ist einwandfrei möglich.
 Mappes, den
 Siegel
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenlegende gemäß PlanZV 1990

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

WA Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA2) (§ 4 BauNVO)

2. 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 §§1 bis 3)

3. 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)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten zulässig siehe TF § 6

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 F = Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 VB = Versickerungsbecken
 R = Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (siehe Umweltbericht) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern hier Wallhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des TAV

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes siehe TF Nr. 11 bis und Einschrieb (LPB = Lärmpegelbereiche)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Zone A 20 m gem. § 24 (1) NStrG - Bauverbotzone

Sichtdreieck

Stellflächen für Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum

Übersichtsplan

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH

Geschäftsbereich Osnabrück
 Am Schloberg 6
 49082 Osnabrück
 Telefon: 0541 992 33-0
 Telefax: 0541 992 33-10
 E-Mail: info@nls-lsg.de

Gemeinde Geeste
 Bebauungsplan Nr. 69
 "Im Großen Bruch" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Maßstab: 1 : 1 000
 geändert: Roßmann

Abschrift
 Osnabrück, den 08.09.2015
 Planverfasser: