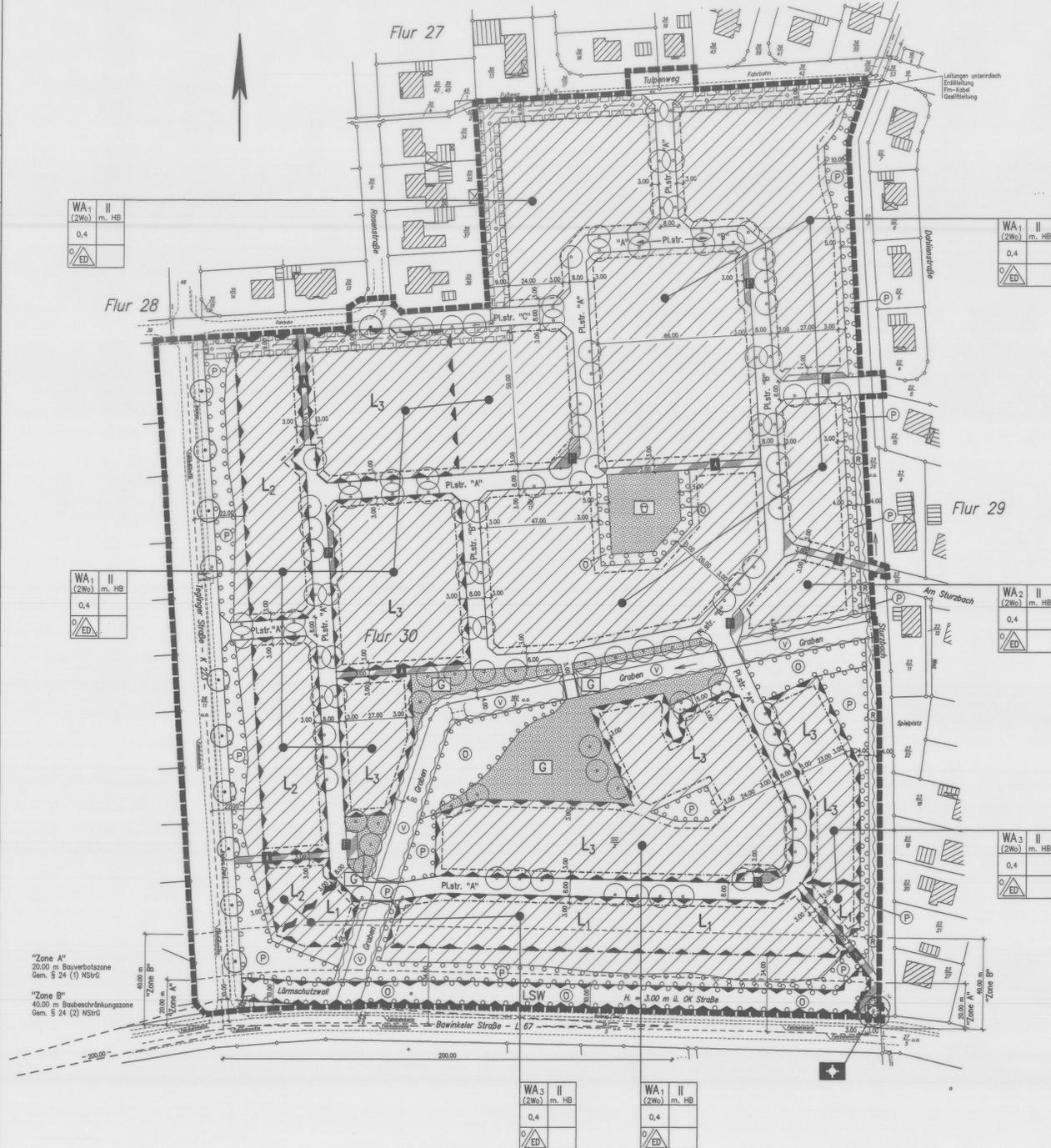


angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur AZ L 981092 - 5

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 30. 07. 1998)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 12.09.2000  
gez. Schreiber  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung und dem § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Im kleinen Bruch" - Gemeindeflur Osterbrock - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Geeste, den 10.08.2000

gez. Aepken, (Aepken) Bürgermeister  
Siegelt  
gez. Brinkmann, (Brinkmann) Gemeindefeldirektor

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 26.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Im kleinen Bruch" - Gemeindeflur Osterbrock - mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Geeste, den 10.08.2000

gez. Brinkmann, (Brinkmann) Gemeindefeldirektor

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 17.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 "Im kleinen Bruch" - Gemeindeflur Osterbrock - mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.01.2000 bis 06.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 10.08.2000

gez. Brinkmann, (Brinkmann) Gemeindefeldirektor

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan Nr. 66 "Im kleinen Bruch" - Gemeindeflur Osterbrock - mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen durch den Rat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, den 10.08.2000

gez. Brinkmann, (Brinkmann) Gemeindefeldirektor

"Zone A"  
20,00 m Bauverbotszone  
Gem. § 24 (1) NSrG

"Zone B"  
40,00 m Bauverbotszone  
Gem. § 24 (2) NSrG

### Textliche Festsetzungen

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 "Im kleinen Bruch" - Gemeindeflur Osterbrock - mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 BauGB am 14.07.2000 im Amtsblatt Nr. 14 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, den 10.08.2000

gez. Brinkmann, (Brinkmann) Gemeindefeldirektor

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 "Im kleinen Bruch" - Gemeindeflur Osterbrock - ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den 13.07.2009

gez. Leinweber, (Leinweber) Bürgermeister

Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 "Im kleinen Bruch" - Gemeindeflur Osterbrock - sind Mängel in der Abwägung gem. § 215 Abs. 1, Nr. 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den 13.07.2009

gez. Leinweber, (Leinweber) Bürgermeister

- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Flächen nach § 9 (1) Nr. 22 a) BauGB sind für die Grundflächenzahl nicht anrechenbar.
- Die Baugrenzen dürfen gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang usw.) um bis zu 1,00 m höchstens jedoch um 1/4 der Grundstücksfläche überschritten werden.
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Bereiche, aber nicht zwischen Straßenbegrenzungslinien (ausgenommen von Fußwegen) und Baugrenze zulässig. Von Straßenbegrenzungslinien der Fußwege ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 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 Gebäudenhöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird mit max. 9,00 m festgesetzt.
- Auf der "Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" sind mindestens 20 Sträucher/100 m<sup>2</sup> und ein mittel- oder großkroniger Baum/100 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzgebot). Es dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze angepflanzt werden. Satz 2 gilt auch für zu pflanzende Einzelbäume.
- Das auf den privaten Grundstückflächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.
- Die Zahl der Wohneinheiten im WA(2Wo)-Bereich wird auf max. 2 je Baukörper festgesetzt.
- Innhalb des gesamten Baugebietes sind die Hauptbaukörper der Gebäude giebel- oder traufseitig parallel zur jeweilig erschließenden Straße auszurichten.
- Für Gebäude innhalb der Umgrenzung für Nutzungseinschränkungen oder für Verkehrrungen lt. Bundesimmissionschutzgesetz ("L<sub>3</sub>-Bereich") sind Grundrisse auszugeben, die die notwendigen Belüftungsöffnungen mit wenigstens 35 dB Schalldämmmaß zeigen. Die Gebäudeseite, die dem direkten Schalleinfall von der L 67 bzw. K 223 unterliegt, müssen ein Gesamt-Schalldämmmaß von 40 dB erreichen.

### Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als symmetrische Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Mansarddächer auszubilden. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelhöhe nicht überschreiten.
- Die Breite der Dachanschnitte, Dachaufbauten und Traufgiebel darf in der Summe die 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.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanV 90

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(2Wo) Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

m. HB mit Höhenbeschränkung gem. textl. Festsetzungen

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

20,00 m Bauverbotszone Gem. § 24 (1) NSrG

40,00 m Bauverbotszone Gem. § 24 (2) NSrG

#### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeindebedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung

#### VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche

#### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Gemeinschaftsfläche

#### FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

Vorfluter

Räumstreifen

#### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Ö = Öffentliche Fläche

P = Private Fläche

Anzupflanzender Einzelbaum

Zu erhaltender Einzelbaum

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zu Gunsten des TAV zu belastende Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LSW Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG. LSW = Lärmschutzwall 3,00 m ü. OK Straße - L 55 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L<sub>1</sub> = Lärmschutz - Bereich

L<sub>2</sub> = Lärmschutz - Bereich

L<sub>3</sub> = Lärmschutz - Bereich

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

#### NACHRICHTLICH:

Sichtdreieck

Leitungen innhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21: Erdleitung, Fm-Kabel, Gasleitung

### ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000



Niedersächsische Landesgesellschaft m.b.H.  
Bernhard Starke  
Dipl.-Ing. Architekt  
E-14 7900/29  
C. A. Prosser  
abtu für  
handl. und  
verm.

Bearbeitet: Meppen, den 14. 08. 2000  
Gezeichnet: VOB  
Gezeichnet: Hoff

GEMEINDE GEESTE  
GEMEINDETEIL OSTERBROCK

Bebauungsplan Nr. 66, "IM KLEINEN BRUCH" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab: 1 : 1000  
Osterbrock, den . . . 2000

### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. 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 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz).
- Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten, innhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig. Gleiches gilt für den Bereich der Ein- und Ausfahrten auf Baugrundstücke zur verkehrssicheren Einsichtnahme in die Erschließungsstraße.