



GEMEINDE GEESTE
B-PLAN NR. 59
"Kottbree"
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NbauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 59 "Kottbree", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, 28.03.2013
 gez. Leinweber
 Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Bauutzungsverordnung.

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Streifenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Grünfläche öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- EG Zweckbestimmung Entwässerungsgraben
- VB Zweckbestimmung Versickerungsbecken

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Lärmschutzwand h = 2,0 m (bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der "Blauer Straße")
- Lärmpegelbereiche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- räumlicher Geltungsbereich
- LPB Lärmpegelbereich siehe textliche Festsetzung § 7 Festsetzung zum Lärmschutz

Nachrichtliche Übernahme

- Fläche für den Hochwasserschutz (ÜG Ems) Überschwemmungsgebiet der Ems

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.

Die Oberkante des Fertigfußbodens baulicher Anlagen ist auf einer Mindesthöhe von 18,00 m NN (=HW100 + 0,25 m Freibord) zu errichten.

§ 2 Traufenhöhe
 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufenhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei einem Hauptbaukörper zwischen 2,75 m und 3,75 m.

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NbauO.

§ 3 Gebäudehöhe (Firsthöhe)
 Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 9,50 m nicht überschreiten.

§ 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 Festsetzungen zum Lärmschutz

1. 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 Außenge-räuschpegel L _{MAP} in dB(A)	Erforderlicher Stand-Schallpegeldifferenz erf. Dn _{T,w} in dB	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und 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-Schallpegeldifferenz (erf. Dn_{T,w} in dB(A)) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, dürfen nicht an der Hausseite (Ostfassade) angeordnet werden, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen in Folge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Falle 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.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB(A) und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB(A) an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o. a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachausbildung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Dachausbildung der Hauptbaukörper als Sattel-, Warm- oder Pultdach zu erfolgen. Die Dächer müssen symmetrisch ausgebildet sein. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.

§ 2 Dachneigung
 Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 25 bis 45°.

§ 3 Dachgauben und Einschnitte
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortsgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. Dacheinschnitt muss die Dachfläche in einer Breite von 0,80 m durchlaufen.

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

Hinweise

1. **Bodenfunde**
 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ein äußerst hohes archäologisches Potential aufweist. In unmittelbarer Nähe befinden sich bedeutende archäologische Fundstellen. Hierbei handelt es sich u. a. um folgende Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG):

- NLD-Identifikationsnummer: 454/3113.00003-F
Objektbezeichnung: Siedlung
- NLD-Identifikationsnummer: 454/3113.00005-F
Objektbezeichnung: Fundstreuung, Niederung nördl. „Heiliger Berg“
- NLD-Identifikationsnummer: 454/3113.00010-F
Objektbezeichnung: Umengrab
- NLD-Identifikationsnummer: 454/3113.00014-F
Objektbezeichnung: Münzfund

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Die Genehmigung steht von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger und baubegleitender Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Da im Rahmen der geplanten Bau- und Erschließungsarbeiten die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger und baubegleitender Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz. Eine Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Dementsprechend ist im Vorfeld der Bauarbeiten ggf. eine archäologische Voruntersuchung (Prospektion) durch einen Sachverständigen erforderlich.

Abhängig vom Ergebnis der Voruntersuchung ist dann gegebenenfalls eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der weiteren Befundsituation abhängig ist.

Erst nach Abschluss der archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6-8 Wochen vor Baubeginn) mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 44 - 4039 oder (05931) 44 - 4041.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßschelben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover als obere Denkmalschutzbehörde - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

2. **Alltlastenablagerungen**
 Alltlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Alltlasten ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

3. **Widmungsverfügung**
 Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam wird.

4. **Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE**
 Das Plangebiet liegt im Anflug-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf die Plangebiete aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

5. **Überschwemmungsgebiet**
 Das Plangebiet liegt bereichsweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems. Der maßgebliche Bemessungswasserstand des HW100 im Bereich der geplanten Maßnahme liegt bei 17,75 m über NN.

6. **spezieller Artenschutz**
 Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehölzbrütender Vogelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland durch einen fachkundigen Gutachter auf Höhlenbäume und mögliche Winterquartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 05.12.2011
 gez. Leinweber
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grulandstraße 2; 49632 Freren
 Freren, 25.03.2013
 Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 18.09.2012 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht haben vom 12.12.2012 bis 22.01.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, 23.01.2013
 gez. Leinweber
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 28.03.2013 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, 02.04.2013
 gez. Leinweber
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2013 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.07.2013 wirksam geworden.

Geeste, 01.08.2013
 gez. Leinweber
 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, _____
 Der Bürgermeister

GEMEINDE GEESTE
Ortsteil Geeste
Bebauungsplan Nr. 59
"Kottbree"
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Amtliche Karte (AK) im Maßstab 1:5.000
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung - Katasteramt Meppen -