



**Gemeinde Geeste OT. Osterbrock**  
**Bebauungsplan Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Bikenwald" - Entwurf -**  
 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem § 13b BauGB) einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

II	Zahl der Vollgeschosse
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe

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

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

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- mögliche Grundstücksgrenzen

**Textliche Festsetzungen (TF)**

§ 1 **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße (Rietheweg) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,4 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 zwischen 2,75 m und 4,0 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 9,5 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, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweihen.

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 3,0 m beträgt,
- die Gebäudelänge maximal 9,0 m beträgt,
- der Abstand der Garage / des Carports / der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,5 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 **Grundflächenzahl**  
 Die Grundflächenzahl von 0,4 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, darf nur um bis zu 25 % überschritten werden.

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

§ 7 **Behandlung von Oberflächenwasser auf Privatflächen**  
 Das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser muss durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück versickert werden. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 8 **Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB**  
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

**§ 9 Verkehrslärm**

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind im Geltungsbereich (Lärmpegelbereich III (Lpb III)) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an der Hausseite zur Bahnhalle (Westseite) Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erf. R <sub>w,ext</sub> (Wohnräume) in dB	R <sub>w</sub> Wand in dB	R <sub>w</sub> Fenster in dB	Schallschutzklasse Fenster
I	bis 55	30	35	25	1
II	56 - 60	30	35	25	1
III	61 - 65	35	40	30	2
IV	66 - 70	40	45	35	3

2. Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III ohne Bahnhalle-abgewandte Fenster (Fenster nur auf der Westseite) sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ext</sub> der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Süd- u. Nordseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch "Halbe" Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden.

§ 10 **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**  
 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

§ 11 **Auserkrafttreten von Bebauungsplänen**  
 Der Bebauungsplan Nr. 96 "Krippenhaus Osterbrock" tritt außer Kraft, soweit dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald" überplant wird.

**Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

§ 1 **Dachausbildung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf 1/3 der Giebelfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, wenn diese eine Dachbegrünung erhalten. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansatz einer Gras-Kräuter-, Sedum-Sprossensanstrich oder durch das Pflanzen von hierfür geeigneten Stauden auf einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

§ 2 **Dachneigung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
 Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde. Ausnahmsweise sind i.V.m. der örtlichen Bauvorschrift § 1 auch Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0 und 10° zulässig.

§ 3 **Dachgauben und Dacheinschnitte** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.

§ 4 **Einfriedungen** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

§ 5 **Bauweise** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
 Im gesamten Geltungsbereich sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Für Dacheindeckungen sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nur 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 7026 - granitgrau, RAL 8012 - rotbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 8022 - schwarzbraun, RAL 9004 - signalschwarz.

§ 6 **Vorgärten** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)  
 Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind sie nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + einer maximalen Überschreitung um bis zu 25 % gem. der textlichen Festsetzung Nr. 5) nicht überschreitet.

**Hinweise**

a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung kinetic bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C3, eingesehen werden.

b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Suren 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 (Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie - 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: 05931/44-0.

c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

d. 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.

e. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

f. 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.

g. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

h. **Artenschutz**  
 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 erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1:** Eventuell notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölnutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V2:** Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3:** 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 unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

i. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der jeweils aktuellen Fassung im Rathaus der Gemeinde Geeste, Am Rathaus 3, 49744 Geeste-Dalum, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

**Planunterlagen** Geschäftsnachweis 075-A-1386/2022

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**

**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 RD Osnaabrück-Meppen - Katasteramt Meppen - Obergerrichtsstraße 18, 49716 Meppen  
 Tel.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgn.niedersachsen.de

©2022

**Gemeinde: Geeste**  
**Gemarkung: Geeste**  
**Flur: 18**

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 21.11.2022).

Meppen, den \_\_\_\_\_ (L.S.)

Der Bürgermeister

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

**Regionalplan & uvp** planungsbüro peter steiner GmbH  
 Osnabrück - Meppen  
 Tel. 05932 93102-0 Fax 05932 93102-33

Freren, den \_\_\_\_\_

Planverfasser

Ort und Dauer der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die bereits vorliegenden Unterlagen und Pläne lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2022 bis zum 08.11.2022 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.2022 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

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

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

