PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte des fertigen Erschließungsweges bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf den erschließenden Weg in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

3. **Traufhöhe der Hauptbaukörper**
Die Traufhöhe der Gebäude (= Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für die Hauptbaukörper auf 2,75 m bis 4,00 m festgesetzt. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile, für Traufgiebel und Erker.

4. **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.

5. **Nebenanlagen, Garagen, Carports**
Im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze zur privaten Straße und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Straßenbild optisch aufzuweiten.

   Bei Eckgrundstücken sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und der seitlichen Baugrenze zulässig, wenn

   1. entlang der anderen seitlichen Grundstücksgrenze aus baurechtlichen Gründen keine Garage/ kein Carport/ keine Nebenanlage errichtet werden darf bzw. kann,
   2. die Gebäudehöhe außerhalb der im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzen maximal 3,00 m beträgt,
   3. die Gebäudelänge maximal 9,00 m beträgt,
   4. der Abstand der Garage/ des Carports/ der Nebenanlage zur seitlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt und
   5. 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.

6. **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.

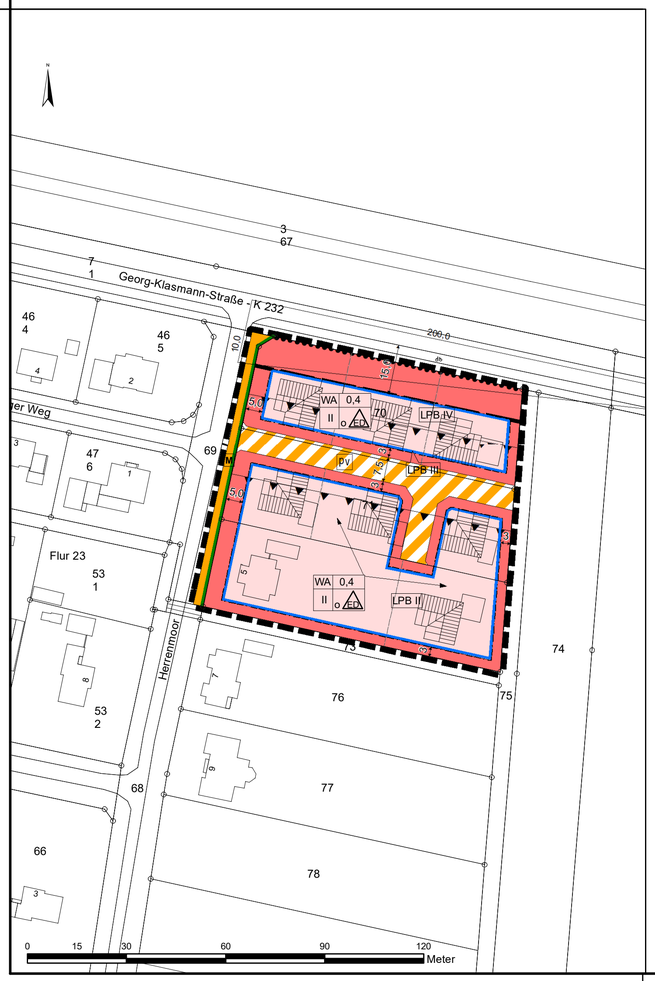
7. **Wohneinheiten je Gebäude**
Die Zahl der Wohneinheiten wird im WA auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2022, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Geeste **Flur: 23**
Gemarkung: Groß Hesepe **Maßstab 1:1000**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 26. April 2022).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.



8. **Schallschutz**
1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollokästen, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegel-bereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L_a in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges\,erf.}$ in dB Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile 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 IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im Bauamt der Gemeinde Geeste aus.

2. Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Nordseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 232 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 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.

3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) südlich der K 232 auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe" Straße) an Lärmminderung gegenüber der Nordseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

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 Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

10. **Zufahrten**
Die Zufahrten der Grundstücke sind auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränkt. Bei Doppelhäusern sind Zufahrten mit einer Breite von 3,50 m pro Haushälfte zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 NBauO

1. **Dachformen**
Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

2. **Dachneigung**
Die Dachneigung im WA wird auf 20° bis 48° festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§12 und 14 BauNVO sowie nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes.

3. **Dachgauben, Dacheinschnitte**
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

4. **Einfriedungen, Grundstücksrandbegrenzungen**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind straßenseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils angrenzenden Straße lotgerecht zur Anlage maßgeblich.

5. **Vorgärten**
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen 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 des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreitet. 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. 6) nicht überschreitet.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- pv — private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB IV — Lärmpegelbereich, z.B. IV (s. textl. Festsetzungen Zi. 8)
- M — Standplatz für Abfallbehälter
- Sichtdreieck (10,0 m / 200,0 m)
- Bauverbotszone, 15 m ab Fahrbahnkante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

1. **Gesetzliche Grundlagen**
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

2. **Einsichtnahme DIN Normen**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Geeste, Fachbereich Planen und Bauen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. **Inkrafttreten**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hesepermoor - Mitte" und seiner Änderungen für diesen Teilbereich außer Kraft.

4. **Straßenbau- und verkehrsrechtliche Auflagen und Hinweise**
Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG
Gemäß § 24 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden.
Im Einvernehmen mit dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland wird die Bauverbotszone auf 15 m reduziert.

5. **Emissionen von der Kreisstraße**
Von der K 232 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

6. **Sichtdreiecke**
Der dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten (ausgenommen sind einzelne Hochstämme).

7. **Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege –Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120). 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 (Tel. 05931/ 44 -0)vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8. **Kampfmittel**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

9. **Vorbelastung durch Gerüche**
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.

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

11. **Abfallbeseitigung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.
Die Anwohner der privaten Stichstraße ohne Wendeplatz, müssen an den Abfuhrtagen ihre Abfallbehälter an die nächstliegende öffentliche, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrende Straße „Herrenmoor" zur Abfuhr bereitstellen.

12. **Flugbeschränkungsgebiet**
Das Plangebiet befindet sich im Flugbeschränkungsgebiet zum Bombenabwurfplatz Engden/ NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet 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.

13. **Telekommunikation**
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.

14. **Artenschutz**
Vermeidungsmaßnahme V1:
Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
Vermeidungsmaßnahme V2:
Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
Vermeidungsmaßnahme V3:
Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkungen 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13b i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 75 „Östlich Herrenmoor", OT Groß-Gesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, 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 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den .....
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

M&H Immobilien GmbH & Co KG
Groß Hesepe

Groß Hesepe, den .....
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 04.07.2023 bis 04.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den .....
Der Bürgermeister

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

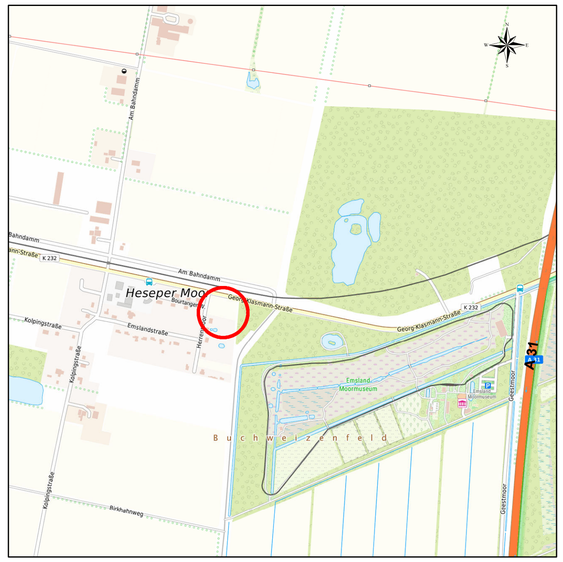
Geeste, den .....
Der Bürgermeister

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

Geeste, den .....
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Geeste, den .....
Der Bürgermeister



Gemeinde Geeste

Baugebiet:	„Östlich Herrenmoor" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	
Plan Nr. 75	Ortsteil Groß Hesepe	Maßstab 1:1000
Verfahren gem. § 13 a i. V. m. § 215 a BauGB		
Verfahrensstand: Satzung		