



### Textliche Festsetzungen

**§ 1 Gewerbelärmkontingentierung**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags = 66 dB(A) / LEK, nachts = 51 dB(A)

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsräuschmaß zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

### § 2 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von Oberkante Mitte der Straße "Am Berggarten" (Höhe = 20,14 NN) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die Straße "Am Berggarten" in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

### § 3 Gebäudehöhen

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes 30,0 m über Grund nicht überschreiten.

### § 4 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

### § 5 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist nach entsprechender Vorbehandlung über den Regenrückhaltegraben und einen gedrosselten Ablauf (DN 100) in die Vorflut einzuleiten. Hierfür ist ein wasserrechtlicher Antrag beim Landkreis Emsland zu stellen. Das geplante Regenrückhaltebecken muss ein Freibord von mindestens 50 cm haben und das Gelände im Bereich des Regenrückhaltebeckens mind. 19,70 m NN hoch sein.

### § 6 Ausschluss von Einzelhandel

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Geester Liste" ausgeschlossen. Zentrenrelevante Standortformate sind zulässig. Diese dürfen in ihrer Summe insgesamt max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche einnehmen. Zentrenrelevant gemäß der Geester Liste sind folgende Sortimenten:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidungen und Wäsche
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- u. Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren.

Ausnahmsweise zulässig ist der Werkverkauf im funktionalen räumlichen Zusammenhang mit einem ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, wenn die Verkaufsfäche des Betriebsverkaufs der Gesamtbetriebsfläche des produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.

### Planzeichenerklärung

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,6 Geschoßflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe max. maximal zulässige Gebäudehöhe



Räumstreifen

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



Wasserfläche z.B. Graben



Regenrückhaltegraben

#### 5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 91 "GE Am Berggarten Erweiterung", OT. Osterbrock, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

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

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

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

**Gemeinde Geeste**  
Fachbereich Planen und Bauen  
Am Rathaus 3  
49744 Geeste

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

Der Bürgermeister

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

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

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 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

### Hinweise

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.  
Boden 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 ist zu erreichen unter der Telefonnummer 05931/44-0.
- Versorgungsleitungen**  
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 durchzuführen. Die Auskunft über die Lage der Versorgungsleitung ist vor etwaigen Maßnahmen bei den jeweiligen Versorgern einzuholen.
- Kampfmittel**  
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.
- Maßnahmen zum Artenschutz**  
Die Rodung der im Vorhabenbereich vorhandenen Gehölzbestände sowie die Baufreimachung sind nur innerhalb der gesetzlich gesetzten Fristen (Anfang Oktober bis Ende Februar), d.h. außerhalb der Brutzeit gestattet.
- Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Bauherren für eventuelle Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Telekommunikationsdienstleistungen**  
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.
- Geruchsbelastungen**  
Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweil auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Vorschriften**  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 können bei der Gemeinde Geeste, Zimmer C.4, eingesehen werden.



# GEMEINDE GEESTE

**- Entwurf -**

## Bebauungsplan Nr. 91

### "GE Am Berggarten Erweiterung"

OT. Osterbrock



Maßstab: 1 : 1.000  
1 : 5.000

Aufgestellt:  
Gemeinde Geeste  
Fachbereich IV Planen und Bauen  
Am Rathaus 3  
49744 Geeste

Gez.: Mo