





Textliche Festsetzungen

§ 1 Gewerbelärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

LEK=63 dB(A) / 48 dB(A) pro m² tags / nachts

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im

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 Betriebsgrundstück zugeordneten Emmissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Geeste" (s. Hinweis n) nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

Im Plangebiet werden die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 4 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils

§ 5 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 18,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Baukörpers. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

§ 6 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 mit nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes zulasssen.

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Baunutzungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

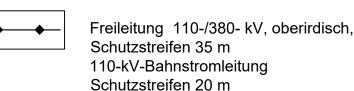
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe max. maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. TF § 3)

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

4. Hauptversorgungsleitungen

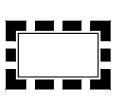


5. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltegraben

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



verfüllte Bohrung L 46/01

Hinweise

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. Nov. 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 3, eingesehen werden.

b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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 des Landkreises Emsland: 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. Schächtarbeiten 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) Das Plangebiet liegt im An-/ Abfluggebiet 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.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu

g) Im Planungsgebiet befindet sich eine Tiefenbohrung der Neptun Energy Deutschland GmbH.

Die Koordinaten der Bohrung lauten: Lingen 46 / 01 East: 32 378787.0 - North: 5827329.4

Um die Bohrung ist ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten. Die Errichtung von Gebäuden ist in diesem Bereich grundsätzlich nicht möglich.

h) Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland und einer ggf. notwendigen Ökologischen Bauüberwachung kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden.

Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

j) Von der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

k) 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.

I) Um den Mast der gepl. 110/380-kv-Freileitung ist eine kreisförmige Fläche mit einem Radius, gemessen vom Mastmittelpunkt bis zum Eckstiel zuzügl. 20 m, von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten. Im übrigen Schutzbereich der Freileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne u. Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle gepl. Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH. Die Erreichbarkeit der Anlagen für die Betriebsführung muss jederzeit gewährleistet werden.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung sind für die Genehmigung von Bauten der DB Energie GmbH Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind. Für Anpflanzungen gelten Aufwuchsbeschränkungen. Bei Grabungen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten. Mit Baumaschinen ist zum Schutzbereich grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.

m) Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Zur Vermeindung eines verschärften Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet wird das anfallende Wasser in einem Regenrückhaltegraben oder -becken gesammelt und gedrosselt in den Kottheidegraben geleitet. Hierfür ist frühzeitig unter Beteiligung des Unterhaltungs- Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems I" eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

n) Sortimentsliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012)

nahversorgungsrelevante Sortimente:

 Nahrungs/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren Apotheken

Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel

Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel zentrenrelevante Sortimente:

• Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software Telekommunikationsgeräte

Geräte der Unterhaltungselektronik

• Haushaltstextilien (haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren,

Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche

Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- u. Tafelgeschirre, Schneid-

waren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)

Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften u. 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

 Blumen Uhren und Schmuck

Augenoptiker

 Foto- und optische Erzeugnisse • Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse,

Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Antiquitäten und Gebrauchtwaren

<u>nicht-zentrenrelevante Sortimente:</u>

 Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schraube und -zubehör,

Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren und Rasenmäher)

Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten

 Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte) Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel

 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bastund Strohwaren, Kinderwagen)

Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel

• Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten,

Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Pflanzen, Sämereien und Düngemittel

 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

(Quelle: Einzelhandelskonzept 2012, BBE Handelsberatung)

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 134 " Industriegebiet Dalum-West", 1. Erweiterung, OT. Dalum, 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 __.__. 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 ausgelegen.

Geeste, den __._.

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.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .

Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am

Geeste, den __.__.

__ wirksam geworden.

Geeste, den __._.

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

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



GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 134 "Industriegebiet Dalum-West", 1. Erweiterung **OT.** Dalum

Maßstab: 1:1.000

1:5.000

Aufgestellt:

Gez.: Mo

Gemeinde Geeste Fachbereich Planen und Bauen

Am Rathaus 3 49744 Geeste