



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) i. V. m. der Bauzonierungsverordnung.

- Art der baulichen Nutzung**
 - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 10.0 Baumannzahl (BMZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Höhe max. maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. TF § 5)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - Freileitung 110-380-kV, oberirdisch, Schutzstreifen 35 m
- Grünflächen**
 - extensives Grünland
 - Räumstreifen
 - Private Grünfläche "Sichtschutzwahl"
 - Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Wasserflächen und Fläche für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Straßenseitengraben
 - Regenrückhaltegraben
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - verfüllte Bohrungen
 - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG
 - 40 m Baubeschränkungzone gem. § 24 (2) NStRG

Übersichtsplan 1 : 5.000



Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung 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.
- 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 Denkmalschutzangelegenheiten (§ 14 Abs. 1 NDSchG), Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich 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: 05931144-0.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungszentrum der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.
- Bei evtl. Tiefarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudertauglich bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKO) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudertauglichen Netzkomponenten auszustatten.
- Das Plangebiet liegt im Avc1-Abfallgebiet zum Bombenabwurfplatz Engeln / Nordhorn Range. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die 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 Schutzmaßnahmen zu begegnen.
- Im Plangebiet befindet sich Tiefbohrungen der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH. Die Koordinaten der Bohrungen lauten:
Lingen 165 G. East: 32378955,44 - North: 5628894,19
Lingen 195 G. East: 32379104,41 - North: 5628675,36
Um die Bohrung ist ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten. Die Errichtung von Gebäuden ist in diesem Bereich grundsätzlich nicht möglich.
- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vögelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 38 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehörschützender Vögelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland auf Höhlenbäume und mögliche Winterquartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland und einer ggf. notwendigen Ökologischen Bauüberwachung kann von den definierten Zeifreistellen in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden.
- Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfäulungen 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.
- Von der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaustelle keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Die durch den B-Plan Nr. 135 "Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm" betroffenen Teilbereiche des B-Planes Nr. 119 "Industriegebiet Siedlung-Süd" werden mit Inkrafttreten des v.g. B-Planes außer Kraft gesetzt.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung geplante Leitungsanlagen der 110 / 380 kV-Hochspannungslinie Wiesel-Messing bzw. unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Abnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
- Der Räumstreifen darf dauerhaft von der Amprion GmbH für die Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen genutzt werden.
- Zur Vermeidung eines verschärften Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet wird das anfallende Wasser in einem Regenrückhaltegraben oder -sackchen gesammelt und gesammelt den Kotbehältergraben geleitet. Hierfür ist frühzeitig unter Beteiligung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems 1" eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Textliche Festsetzungen

- Gewerbelärmkontingenzierung**
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.
GI L_{EK}=65 dB(A) / 50 dB(A) pro m² tags / nachts
Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet.
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 zugewiesenen Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungswerte sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
- Einzelhandelsbetriebe**
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.
- Betriebswohnungen**
Im Plangebiet werden die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auflicht- und Betriebswohnungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundstücke und Baumanne untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 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 erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.
- Gebäudehöhen**
Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 18,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Baukörpers. Die obere Bezugshöhe ist der First- oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungseinrichtungen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Turme, Masten und Stabmasten) bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.
- Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB**
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes zulassen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist ein Erdwall mit einer Einhöhe nach Bodenoberseite von max. 1,5 m bezogen auf die Fahrbahnachse des "Wietmarscher Damms" (L 67) anzulegen und mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10% beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgänger Gebelbe sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Pflanzliste:
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Blutler Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe
Quercus robur Eiche
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix capreaa Zwergweide
Viburnum opulus Gew. Schneeball
 - Öffentliche Grünflächen "Räumstreifen" bzw. "extensives Grünland"**
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" bzw. "extensives Grünland" sind als Ruderalflur zu entwickeln und dürfen maximal einmal pro Jahr gemäht werden.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 135 "Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm", OT. Dalum, besessen 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



GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 135 "Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm", OT. Dalum

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

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

Planunterlagen

Quellensatz
Lfd. Nr. 17/2019

Mittelsch. 1 : 1000

Datum: 2017, 10/20

Herausgeber: Landkreis für Geodaten und Landesvermessung/Nachrichtendienst (LNV)

Gemeinde: Geeste

Ort: Dalum

Fax: 25

Die Neuausgabe entspricht dem Inhalt der Lagerungsunterlagen und wird die drucktechnisch bedingten Änderungen sowie Drucken, Wippen und Platten nach (Stand vom 23.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der Grenzpunkte der neu zu bildenden Grenzen in die Ordnung ist einzuhalten möglich.

3/21