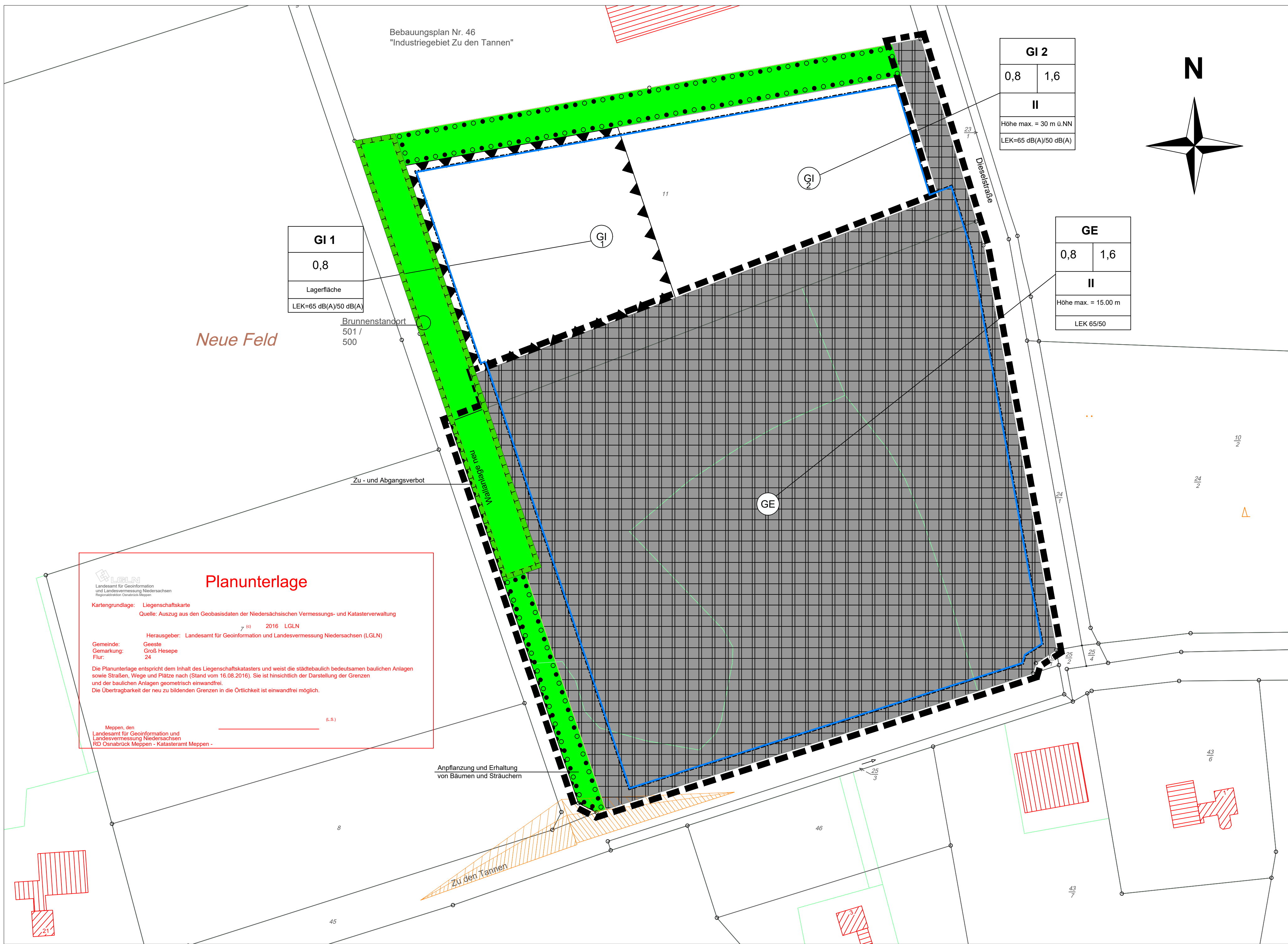




Textliche Festsetzungen

§ 1 Gewerbelärmkontingierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle 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:

Teilfläche	LEK,tags	LEK, nachts
TF 1	65	50

Im baulichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe 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 Betriebsgeräusdank zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlich vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

§ 2 Betriebswohnungen

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..

§ 3 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.

§ 4 Gebäudehöhen

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäude Teile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes im Bereich GE 15,0 m nicht überschreiten.

Immissionserschutzzonen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Treppen, Masten, Silbörge) sind von einer Grundfläche von 20 qm sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

§ 5 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.

§ 6 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

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.

§ 7 Störfallbetriebe

Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen mit Stoffen der Abstandsklassen II, III und IV nach KAS-18 oberhalb der Mengenschwellen der 12. BImSchV umgegangen wird, sind im Plangebiet unzulässig, es sei denn, dass durch ein Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der angemessene Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG kleiner als 250 m ist.

§ 8 Einzelhandelsbetriebe

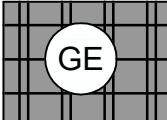
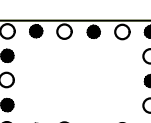
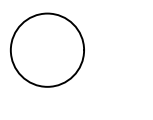
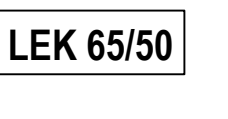
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Geeste" (s. Hinweis "1") nicht zulässig sind.

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.

§ 9 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Präambel	
Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 88 "Gewerbegebiet Dieselstraße", OT. Groß Hesepe, 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.	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 sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom ____ bis ____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	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.	Der Bürgermeister
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

Planzeichenerklärung	
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVz 90) i.V. m. der Baunutzungsverordnung.	
1. Art der baulichen Nutzung	
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	
2. Maß der baulichen Nutzung	
1,6 Geschosflächenzahl	
0,8 Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Höhe max. maximal zulässige Gebäudehöhe	
3. Baugrenzen	
 Zu - u. Abgangsverbot	
 Baugrenze	
4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Wallanlage (ist dauerhaft zu erhalten)	
 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	
5. Sonstige Planzeichen	
 Brunnenstandort	
 Emissionskontingent tags/nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)	
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) Altablagerung "Mückenkamp" (Anlagen-Nr. 454 014 4 001); Bodeneingriffe sind ausgeschlossen.	
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Hinweise	
a) 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.	
b) Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 "Gewerbegebiet westlich Dieselstraße" betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 147 "Industriegebiet Zu den Tannen-Erweiterung" treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 88 außer Kraft.	
c) Von der Landesstraße 48 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.	
d) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde 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 (§ 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: 05931/44-0.	
e) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.	
f) Bei eventuellen 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.	
g) 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.	
h) Die Errichtung des Baufeldes und notwendige Fäll- 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 Vögeln und von Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen. i) Ein evtl. notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Außerdem muss als CEF-Maßnahme im Gehölzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes eine Nisthilfe für einen Mäusebussard in einem dafür geeigneten Baum angelegt werden. 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 Errichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden. Der Verlust von Niststätten für Gehölzbrüter ist durch geeigneten kurzfristigen Ersatz von Brutplätzen auszugleichen.	
j) Altlasten/Wasser- und Bodenschutz: Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen 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. Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.	
k) Messstellen des Gewässerökologischen Landesdienstes An der nördlichen Planungsgrenze befinden sich Messstellen (Brunnen-Nr. 500 und 501) des Gewässerökologischen Landesdienstes (GLD). Gemäß § 31 (2) NWG ist "auf die Messstellen des Gewässerökologischen Landesdienstes. Rücksicht zu nehmen". Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Messstellen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Messstellen müssen unversehrt, funktionsfähig und weiterhin zugänglich bleiben. Eine längerfristige Beeinträchtigung der Funktion landeseigener Messstellen muss ausgeschlossen sein. Sollten die vorgestellten Maßnahmen mit dem Standort der Brunnen nicht vereinbar sind, muss der Maßnahmenträger, in Abstimmung mit dem NLWN als Dienststelle des Gewässerökologischen Landesdienstes, alle Kosten für die Errichtung von Ersatzmessstellen übernehmen. l) Sortimentsliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012) nahversorgungsrelevante Sortimente • Nahrungsmittel, Getreide, Tabakwaren • Apotheken • Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel • Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel zentrenrelevante Sortimente • Distributionsverteilungsgeräte, periphere Geräte und Software • Telekommunikationsgeräte • Geräte der Unterhaltungselektronik • Haushaltsartikeln (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidzubehör, Handarbeiten sowie Metwaren für Bekleidung und Wäsche • Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) • Keramische Erzeugnisse und Glaswaren • Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat-, u. Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) • Bücher • 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 • Augenoptik • Foto- und optische Erzeugnisse • Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel • Antiquitäten und Gebrauchswaren nicht-zentrenrelevante Sortimente: • Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) • Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schraube und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlosser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spiegelgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren und Rasenmäher) • Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten • Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)	
m) Geruchsimmissionen Im Gewerbegebiet werden nach der Rasterbegehung Immissionswerte zwischen 0,08-1,14 nach Anhang 7 der TA Luft erreicht. Bei Berücksichtigung eines Korrekturwertes wegen der unterrepräsentativ verteilten Winde aus südlicher Richtung werden Immissionswerte von 0,05-0,23 erreicht (s. Anlage 4 der Begründung - Rasterbegehung Messbericht Nr. G 21224/1/01 vom 14.07.2022, dort: Anlage 5). Damit wird der Immissionswert für Gewerbegebiete ohne Wohnnutzung nach TA Luft 2021 eingehalten.	
• Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel • Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) • Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel • Sonstige Haushaltgegenstände (u.a. Bedarfartikel 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 Handelsberechnung)	

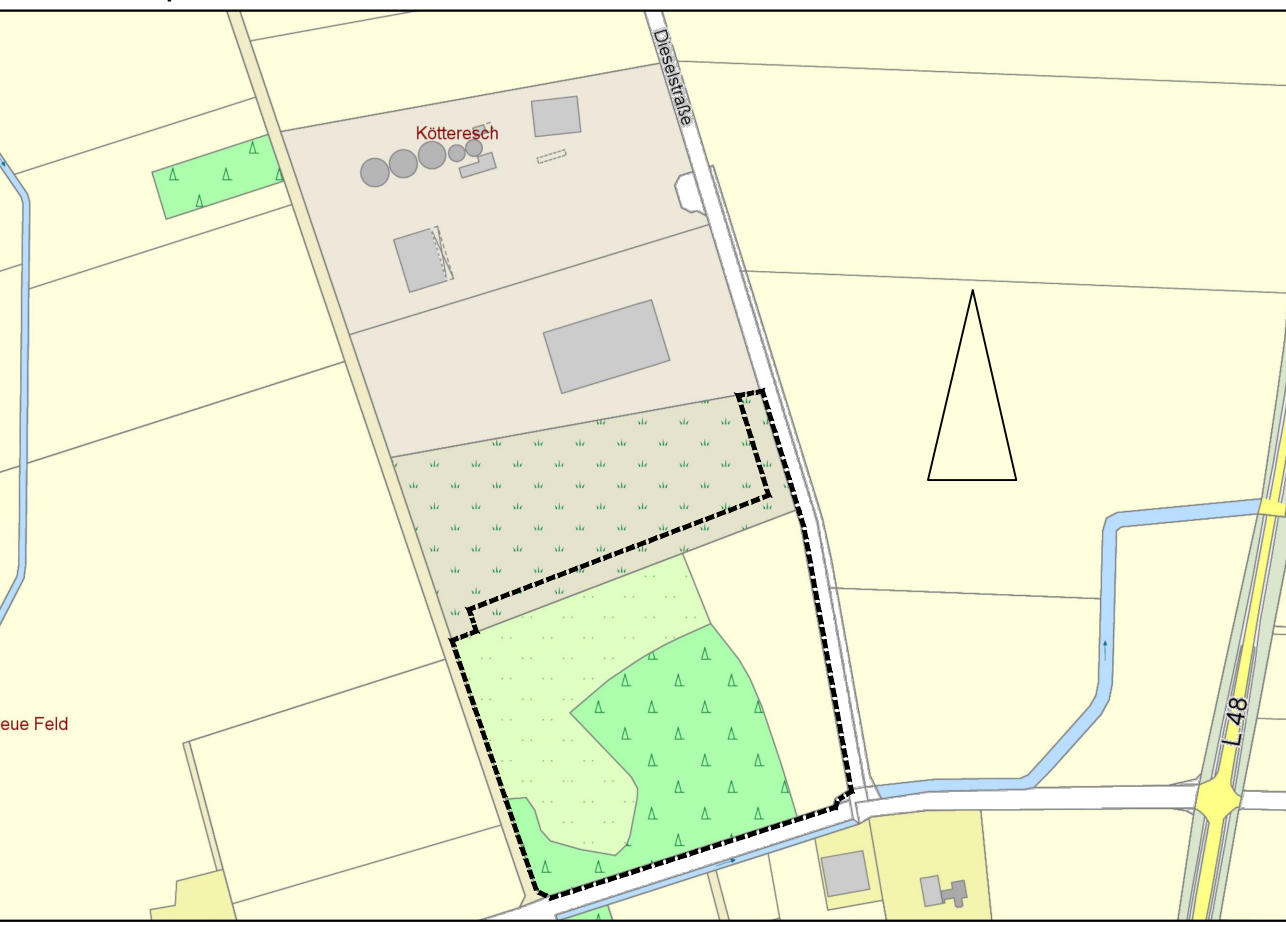


GEMEINDE GEESTE

Bebauungsplan Nr. 88

"Gewerbegebiet westlich Dieselstraße OT. Groß Hesepe - Entwurf -"

Übersichtsplan



Maßstab: 1 : 1.000
Maßstab: 1 : 5.000
Gez.: Ca

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