



Textliche Festsetzungen

§ 1 Gewerbeemissionskontingierung
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente i. EK nach DIN 45691 weder tags (16:00 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 baurechtlichen oder emissionschutzrechtlichen 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 Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungswerte sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

§ 2 Betriebswohnungen
Im Plangebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsbetriebe, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

§ 3 Festsetzung Höhenabstände Erdgeschossfußböden
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, 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 Gebäudeteile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes 15,0 m nicht überschreiten. Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten, Stützpfeiler) bis zu 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 die 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 zehnerfache Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 9 NWG zur Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 7 Störfallrisiko
Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 3 des BImSchG, in denen mit Stoffen der Abfallablassen II, III und IV nach KAS-18 oberhalb der Mengenschwelle der 12. BImSchG 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. 3 des BImSchG kleiner als 200 m ist.

§ 8 Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit rahnenverriegelten oder rahnenlosen Sortiments gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Geeste" (s. Hinweis *1*) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit rahnenverriegelten oder rahnenlosen Sortiments als Tankstellenshop oder als Dreifachladen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet anliegenden Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

§ 9 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehene 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 21.02.2025

L.S. gez. Hölke
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 21.02.2025

L.S. gez. Hölke
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Geeste, den 21.02.2025

L.S. gez. Hölke
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 21.10.2024 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 23.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 05.11.2024 bis 06.12.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 21.02.2025

L.S. gez. Hölke
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 20.02.2025 beschlossen.

Geeste, den 21.02.2025

L.S. gez. Hölke
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2025 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.04.2025 wirksam geworden.

Geeste, den 15.04.2025

L.S. gez. Hölke
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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) i.V.m. der BauNutzungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

1,6 Geschossflächenzahl
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)

LEK 65/50 Emissionskontingent tags/nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) Altanlagen "Mückenkamp" (Anlagen-Nr. 454 014 4 001). Bodennutzungs sind ausgeschlossen.

6. Sonstige Planzeichen

Brunnenstandort

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. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versorgungsfäche Abwasser

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 Bebauungsplans Nr. 88 "Gewerbegebiet westlich Dieselstraße" betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 147 "Industriegebiet Zu den Tannern-Erweiterung" treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 fühlgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Telefonnummer der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Emsland: 05931-44-0.

e) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerhaube, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

f) Bei eventuellen Teilarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.

g) Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudertreu bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudertreuen Netzkomponenten auszustatten.

h) Die Herichtung des Baufeldes und notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 NdschG) zur Vermeidung baudeingetragener Tötungen oder Verletzungen von Vögeln und von Fledermausen unterschiedlicher Strukturen.

i) Ein evtl. notwendiger Gehölzschnitt ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Außerdem muss als GEF-Maßnahme im Gehölzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes eine Nisthilfe für einen Mäusebaustad in einem dafür geeigneten Baum angelegt werden. Ist ein Erhalten der Baubereitschaft nicht möglich, ist der Baufeldränder die geplante Baulfläche durch geeignete Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herichtung des Baufeldes gestattet. Rufen 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 Baulfläche 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 Teilbaumaßnahmen organische (flüssig/gründliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen mit Anfallsstoffen 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 Trinkwasserentnahme darf nur über das öffentliche Leitungnetz erfolgen.

k) Messstellen des Gewässerkundlichen Landesdienstes An der nördlichen Planungsgrenze befinden sich Messstellen (Brenn- Nr. 500 und 501) des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD). Gemäß § 31 (2) NWG ist "auf die Messstellen des Gewässerkundlichen Landesdienstes, Rücksicht zu nehmen". Es dürfen keine Erweiterungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Bereich der Messstellen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Messstellen müssen unverändert, funktionsfähig und weiterhin zugänglich bleiben. Eine längerfristige Beeinträchtigung der Funktion landesdienstlicher Messstellen muss ausgeschlossen sein. Sofern die vorgestellten Maßnahmen mit dem Standort der Brunnen nicht vereinbar sind, muss der Maßnahmenträger, in Abstimmung mit dem NLWN als Dienststelle des Gewässerkundlichen Landesdienstes, alle Kosten für die Errichtung von Ersatzmessstellen übernehmen.

l) Sortimentsliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012) zahrsortimentsliste Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Apotheken Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel zahrsortimentsliste Sortimente: Datenverarbeitungsgüter, periphere Geräte und Software Telekommunikationsgeräte Geräte der Unterhaltungselektronik Haushaltstextilien (haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schweißbedarf, Handarbeiten sowie Metalle für Bekleidung und Wäsche Elektrische Haushaltsgeräte (Küchengeräte) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

m) Geräuschimmissionen Im Gewerbegebiet werden nach der Rasterbelegung Immissionswerte zwischen 0,08 + 0,14 nach Anhang 7 der TA-Lärm erreicht. Bei Berücksichtigung eines Korrekturfalles wegen der unterschiedlichen vertikalen Winkel aus südlicher Richtung werden Immissionswerte von 0,05 - 0,23 erreicht (s. Anlage 4 der Begründung - Rasterbelegung Messbericht Nr. G 21224.1.01 vom 14.07.2022, dort Anlage 9). Damit wird der Immissionswert für Gewerbegebiete ohne Wohnnutzung nach TA-Lärm 2021 eingehalten.

Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brot- u. Tafelgeschirr, Schneidwaren, Besteck, nicht elektrische Haushaltsgeräte) Bücher Fachzeitschriften, Unterhaltungsschriften u. Zeitungen Schreib- und Papierenwaren, 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 Gedenkmünzen Antiquitäten und Gebrauchswaren nicht-zentrenrelevante Sortimente: Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberbetten) Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und Zubehör, Kleinteile, Bauteile, Dübel, Beschläge, Schweiß- und Schweiß, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauteile aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkzeugschlingen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren und Rasenmäher) Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)

