



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) i. V. m. der Bauzeichnerverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

GE gewerbliche Baufläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher baul. Nutzung

Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

verfüllte Bohrung, r = 5,00 m

4. Begrenzung für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft

Abgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Erhaltungsgebot von vorh. Bepflanzung

Flächen zum Anpflanzen

4. Begrenzung für Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft

Begrenzung Emissionskontingentierungsfäche (Lärmschutzgutachten)

Begrenzung Lärmpegelbereich (Lärmschutzgutachten)

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 fugegeschichtliche 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 Denkmalfolge 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: 0993144-0.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsdienst oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (L.G.N.), Regionaldirektion Hameln-Harrovor - Kampfmittelbeseitigungsdienst - mitzuteilen.
- Bei Teilarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Erdbeben- oder Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzbauanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Das Plangebiet liegt im An-/Abflugegebiet 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 in Kenntnis dieses Sachverhaltes ermittelten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

7) Die Baufeldkürzung (Gebäudeabbrückung und Gehlitzentfernung) hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. September (Allgemeiner Schutz widerbender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).

8) Grünflächen, die eine "Durchsichtsfunktion" bieten, müssen mit geeigneten Schutzbelegungen versehen werden, um Anflüge zu verringern.

9) Erfolgt die Baufeldkürzung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung) für potentiell brütende Vögelarten eine Überprüfung der Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabensbereich durch eine ökologische Bauleitung zu erfolgen.

10) Erfolgt die Baufeldkürzung während der Hauptaktivitätszeit der gebäudebewohnenden Fledermausarten (01.04. - 31.08.) oder zur Zeit der Winterruhe vom 01.10. bis 15.03. hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung des Gebäudes auf potentiell in Quartieren befindliche Fledermaus durch eine ökologische Bauleitung zu erfolgen.

11) Ein evtl. notwendiger Gehlitzschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

12) Die Herichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vögelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vögelarten. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldkürzung die gesamte Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potentielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herichtung 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.

13) Notwendige Abriss- und Umbauarbeiten von Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter "Lärmsorgen" oder Fledermaus- und Fledermaus- Anarbeiten von Gebäuden sind aufgrund des grundsätzlichen Quartierpotentials für Fledermaus durch eine ökologische Begleitung (ÖBB) zu begleiten.

14) Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fachkundiges Personal auf eine Besetzung durch Fledermaus zu überprüfen (ökologische Bauleitung).

15) Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird.

16) Anbringung von insgesamt 10 Höhlenbrütenkästen (5 Kästen Kolbenmeise / Kleiber, Schlupfkocherwieser 32 mm und 5 Kästen Baumstamm / Sammelwiese, Schlupfkocherwieser 26 mm). Die Kästen werden in der Umgebung (etwa 50 bis 100 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzbestand) angebracht. Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind 5 Fledermauskästen (selbstbrütende Kästenfledermaus aus Holzbohlen) in der Umgebung (ab etwa 20 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen oder an Gebäuden) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten, müssen diese außerdem jährlich gewartet werden und Effizienzkontrollen nach einem, zwei und fünf Jahren durchgeführt werden.

17) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, teilweise aufwendigen Gerätschaften vorzubereiten.

18) Sortimentliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012) **nachversorgungsrelevante Sortimente:**

- Nährstoffe / Gärsubstrat, Getreide, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflege
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

zentrale Sortimente:

- Unterhaltungselektronik, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltsartikel (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurwaren
- Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Metallware für Bekleidung und Wäsche
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brot- 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)
- Speisewaren und Backwaren
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstwertliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmarken
- Antiquitäten und Gebrauchswaren

nicht-zentrale Sortimente:

- Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schraube und -zubehör, Kleinmetallwaren, Bauelemente, Ölöl, Beschläge, Schloßer und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkzeuggestaltungen, Leimen, Lager- und Transportartikel, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren und Rosennäher)
- Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Holz-, Flecht- und Korbmöbel (u.a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bekleidungsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Pflanzen, Sämlinge und Düngemittel
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere) (Quelle: Einzelhandelsverzeichnis 2012, BBE Handelsebene)

19) Im Geltungsbereich befinden sich innerhalb der Grünfläche mit Pflanzgebot verfüllte Bohrungen (u.a. Bohrungen des ehemaligen Wasserwerkes). Diese besitzen einen Schutzbereich mit einem Radius von 5,0 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Die Koordinaten der Bohrungen lauten:

PBR 1 Dalum; Ost: 32377167,79 - Nord: 5828287,95 (19,26 m NN)

PBR 3 Dalum; Ost: 32377188,78 - Nord: 5828286,95 (19,26 m NN)

PBR 4 Dalum; Ost: 32377203,78 - Nord: 5828276,95 (19,24 m NN)

H 148 BR II WW Dalum; Ost: 32377178,79 - Nord: 5828293,95 (19,26 m NN)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sewerbelmiktungserfordernisse

Zulässig sind Vorhaben (Betreibe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} 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	75	60
TF 2	75	60
TF 3	70	55
TF 4	70	55

§ 2 Straßenverkehrsregeln

Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärm durch den Verkehrsraum der BAB 31 ergeben sich die Lärmpegelbereiche II bis III (siehe Anlage Lageplan Anlage 6.2b) (= ungünstigster Fall 1.0G).

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den in Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschichten) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Mittlerer Außenlärmschallleistungspegel La in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile R _w ges erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Räumlichkeiten Büroläume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

2. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verkehrten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmern) auf die lärmabgewandte Nordwestseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nordost- und Südwestseiten bis zu 3 dB (Erneuerung durch „Jalbe“ Straße) an Lärmreduzierung gegenüber der Südostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

§ 3 Festsetzung Höhenabstände Erdgeschossfußböden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mittel fertiger Erdreichungstrahle bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht unterschreiten.

§ 4 Gebäudehöhen

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

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

§ 6 Oberflächenversickerung von privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist dies auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Niederschlag, z.B. Speicher bzw. die Errichtung von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zehnjährige Versickerung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWG zur Vermeidung der Erosion oder der Bewältigung einer wesentlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 7 Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nachversorgungs- oder zentralen Sortimenten gemäß der "Sortimentliste der Gemeinde Geeste" (s. Hinweis 19) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nachversorgungs- und zentralen Sortimenten als Tankstellenshop oder als Direktverkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² als zu- und untergeordnete Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

§ 8 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Grundörtliche Festsetzung

Innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB ist eine Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen und dauernd zu erhalten.

Pflanzliste	Sandböcke
Betula pendula	Weißdorn (Bienenweide)
Crataegus monogyna	Faulbaum
Fraxinus alnus	Generale Liguster
Ligularia vulgaris	Vogelkirsche
Prunus avium	Schlehe (Bienenweide)
Prunus spinosa	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus Padus	Stieleiche
Quercus robur	Hund-Rose (Bienenweide)
Rosa canina	Apfel-Rose / Wein-Rose (Bienenweide)
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose (Bienenweide)
Rubus fruticosus spec.	Brombeerarten
Salix aurita	Orchardweide
Salix caprea	Salweide (Bienenweide)
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzmaterial: 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2) vs 2/3 80-120)

Pflanzdurchführung: Gruppierung von jeweils 3-5 Stück, Pflanzverband 1x1 m, reihenversetzt, zweireihige Pflanzung (bei 2,6 m breitem Pflanzstreifen) bzw. dreireihige Pflanzung (bei 5,0 m breitem Pflanzstreifen)

Pflege: Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode sind zu pflegen (inkl. 2 Mähdüngelgänge). Entgegengegr. Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland durch aus naturschutzgerechter Sicht sinnvolle heimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

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. 89 "GE Am Wasserwerk, OT Dalum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerk

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 Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 _____ 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. 89

"GE Am Wasserwerk", OT Dalum

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

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

Gez.: Ca