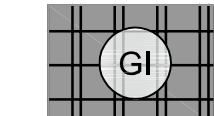




Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ 90) i. V. m. der Bauordnungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung



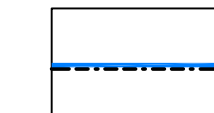
Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
10,0 Baumassenzahl

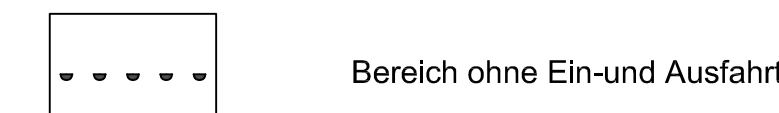
Höhe max. maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. TF § 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



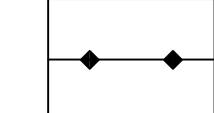
Baugrenze

4. Verkehrsflächen



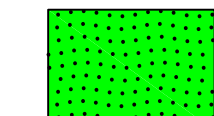
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

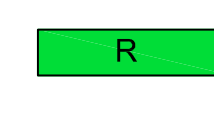


Freileitung 110-380-kV, oberirdisch,
Schutzstreifen 35 m

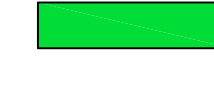
6. Grünflächen



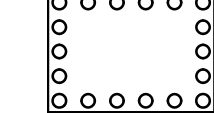
extensives Grünland



Räumstreifen

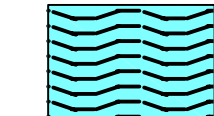


Private Grünfläche 'Sichtschutzwall'



Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

7. Wasserflächen und Fläche für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

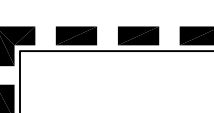


Straßenseitengraben

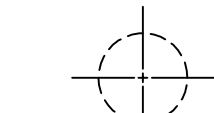


Regenrückhaltgraben

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



verfüllte Bohrungen
Längen 165 G, East: 32378955.44 - North: 5626894.2
Längen 195 G, East: 32379104.41 - North: 5626893.36

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSRG

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSRG

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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BfBl. I S. 176). Die der Planung zu Grunde liegenden Geodaten und Vordaten sowie die in der Planung und 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 NSDG). 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Telefonnummern der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: 0593144-0.

c) 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.

d) Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schutzarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.

e) Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netztrennungspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen optischen Netzanforderungen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TRG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

f) Das Plangebiet liegt im Anr/ Abfluggelände zum Bombenabwurfplatz Engden / Nordham Range. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit erheblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr, Letztendlich Abwehr- und Abschlagsanlagen wegen der Lärmisslagen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudekonstruktionen und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

g) Im Plangebiet befindet sich Tiefenbohrungen der Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH. Die Koordinaten der Bohrungen lauten:
Längen 165 G East: 32378955.44 - North: 5626894.19
Längen 195 G East: 32379104.41 - North: 5626875.36

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

h) Die Errichtung des Bauwerkes (wie das Abschneiden des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vögelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 38 Abs. 5 NSNiederschlag) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gefährdeter Vögelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland auf Vorkommen und mögliche Vorkommen von Fledermäusen bis zu unterirdischen Schallschutzmaßnahmen zu begreifen.

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

j) Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfäulnisse 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.

k) Gemäß § 24 Abs. 1 NSRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (des ggf. entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer 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.

l) Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135, 1. Änderung, "Industriegebiet nördlich Wiemarscher Damm" betroffenen Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 133 werden mit Inkrafttreten des v.g. B - Planes außer Kraft gesetzt.

m) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchbelästigungen vorbelastet.

n) Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (geplante Leitungstrasse der 110 / 380 KV-Hochspannungsführung West-Meppen) bzw. unmittelbarer Nähe dazu sind der Amptron GmbH Bauvorhaben (Lagepunkte und Schutzstreifen) mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bestand zu zustimmen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amptron GmbH.

o) Der Räumstreifen darf dauerhaft von der Amptron GmbH für die Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen genutzt werden.

p) Zur Vermeidung eines verschärften Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet wird das anfallende Wasser in einem Regenrückhaltgraben oder -trocken gesammelt und gelagert in den Kottelgraben geleitet. Hierfür ist frühzeitig unter Beteiligung des Unterhaltungs- und Landschaftsplanungsbereiches Nr. 95 "Ems" eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gesamtbereichsplanung
Zulässig sind Vorhaben (Bauwerke 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.

GI L_{eq} < 66 dB(A) / 51 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 planungrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Bauwerk 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 identischer Vorhaben ausgetragenen Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

§ 2 Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

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

§ 4 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußböden
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erdgeschossstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,40 m nicht überschreiten.

§ 5 Gebäudehöhen
Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 30,0 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.

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

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

a) 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 Erzhöhe nach Bodensetzung von max. 1,5 m, bezogen auf die Fahrbahnmitte des "Wiemarscher 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 Anfangsplanung ist je 1,5 m eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste	Feldahorn
Acer campestre	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Schwarzahorn
Alnus glutinosa	Sandbirke
Betula pendula	Waldkiefer
Corylus avellana	Kornelkirsche
Cornus mas	Blaube
Cornus sanguinea	Blauer Hainbuche
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus monogyna	Engelhölzer Weißdorn
Eonymus europaeus	Pflaume
Fraxinus alba	Faulbaum
Prunus spinosa	Schleife
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Handlanger
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

b) 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. Hiervon ausgenommen ist der Maststandort der 110-380 KV-Hochspannungsführung West-Meppen.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedKVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 135, 1. Änderung "Industriegebiet nördlich Wiemarscher Damm", OT, Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49144 Geeste

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf dieses Bebauungsplanes neben Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich und über das Internet bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 11 Abs. 3 BauGB von einer Umverteilung abgesehen wird.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes neben Begründung wurden vom _____ bis _____ gem. § 1 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zugleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgestellt.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan neben 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. 22 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ wirksam geworden.

Geeste, den _____

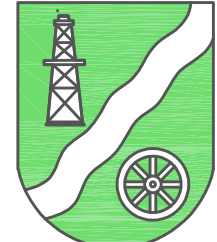
Der Bürgermeister

Inkraft eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, den _____

Der Bürgermeister

GEMEINDE GEESTE



**Bebauungsplan Nr. 135, 1. Änderung
"Industriegebiet
nördlich Wiemarscher Damm",
OT, Dalum**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Entwurf -



Quelle: Amtliche Geodaten der
"Bund-Länder-Kooperation" und Landesvermessung

Maßstab: ohne