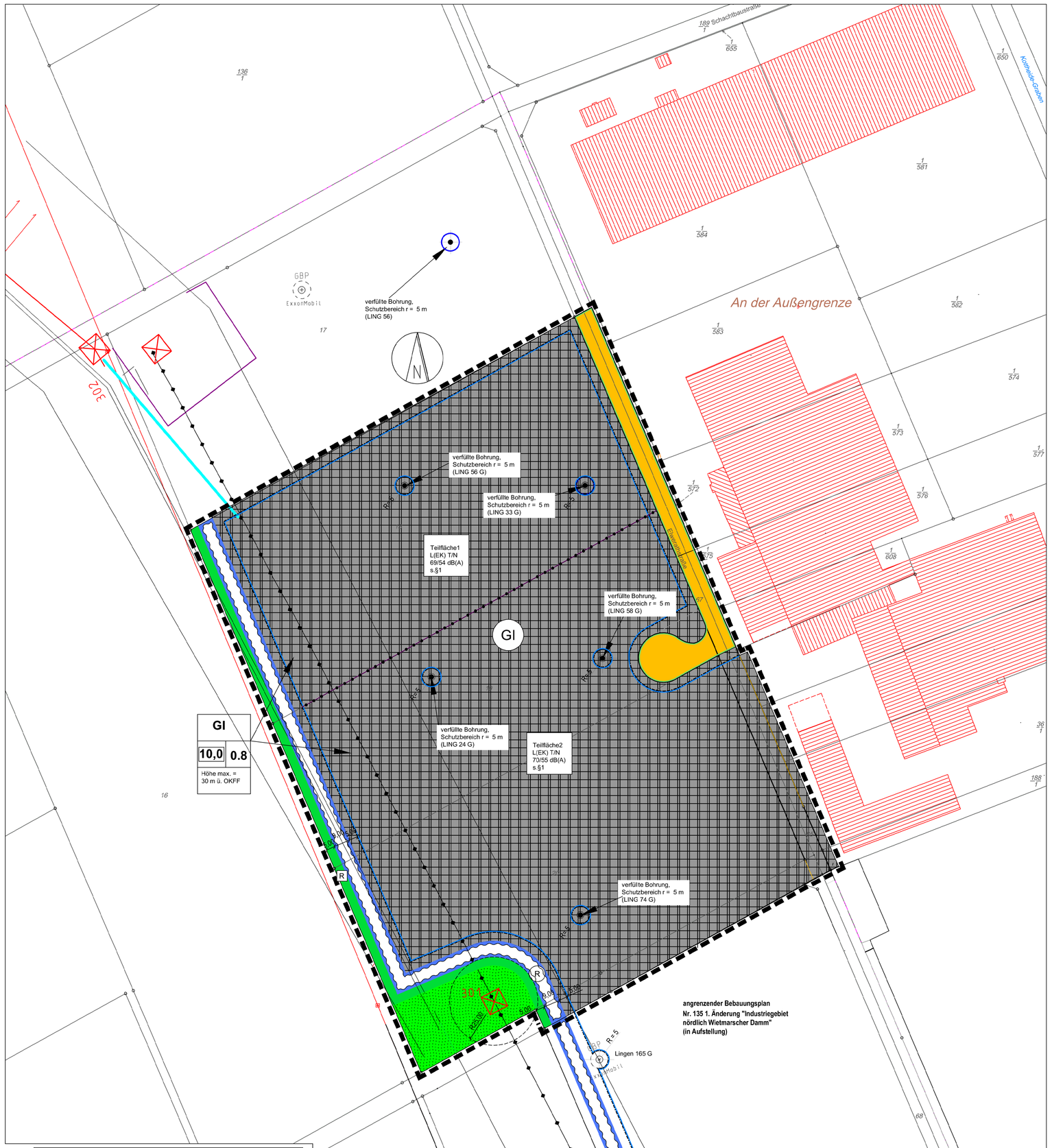


GI
10,0 0.8
Höhe max. = 30 m ü. OKFF

Planunterlage

Geschäftsnachweis
L4 – 182/2025

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Katasteramt Meppen

©2025

Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Dalum
Flur: 25

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 26.08.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Meppen, den

(L.S.)

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-
Obergerichtsstraße 16, 49716 Meppen
Tel.: +495931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgln.niedersachsen.de

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Baunutzungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

10,0	Baumassenzahl (BMZ)
0,8	Grundflächenzahl (0,8)
Höhe max.	maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. TF § 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Freileitung 110-380-kv, oberirdisch, Schutzstreifen beidseitig der Leitungstrasse 35 m

6. Grünflächen

extensives Grünland

R — Räumstreifen

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

R — Regenrückhaltegraben

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

verfüllte Bohrungen
Lingen ___ G, East: _____ - North: _____
Lingen ___ G, East : _____ - North: _____
Lingen ___ G, East: _____ - North: _____
Lingen ___ G, East: _____ - North: _____

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

a) Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neubekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023(BGBl. I S. 176. 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) 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 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland: 05931/44-0.

c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt 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. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

e) Neu entchtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeinteren bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

f) Das Plangebiet liegt im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / Nordhorn Range. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in 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 Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

g) Im Planungsgebiet befindet sich Tiefenbohrungen der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
Die Koordinatenen der Bohrungen lauten:

Lingen ___ G East: _____ - North: _____
Lingen ___ G East: _____ - North: _____

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

h) Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (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 § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehölzbrütender Vogelarten 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 Baubeerwachung kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden.

i) Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfüllungen 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.

j) Von der Landesstraße 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

k) Die durch den B-Plan Nr. 99 "Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm" betroffenen Teilbereiche des B-Planes Nr. 135 und des B-Planes Nr. 110 "Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm" werden mit Inkrafttreten des v.g. B-Planes außer Kraft gesetzt.

l) 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.

m) Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (geplante Leitungstrasse der 110 / 380 kV-Höchstspannungsleitung Wesel-Meppen) bzw. unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

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

o) Zur Vermeidung eines vorschärften Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet wird das anfallende Wasser in einem Regenrückhaltegraben oder -becken gesammelt und gedrosselt in den Kotthseidegraben geleitet. Hierfür ist frühzeitig unter Beteiligung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems I" eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gewerbelärmkontingentierung
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:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	69	54
TF 2	70	55

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 zugeordneten Emmissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden 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 Einzelhandelbetriebe nicht zulässig sind.

§ 3 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 zugeschlossen.

§ 4 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.

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

b) Öffentliche Grünfläche "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 § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 99 " Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm", OT. Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen. als Satzung beschlossen.

Geeste, den ___.___._____

L.S.
_____
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 ___.___._____ L.S.
_____
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Geeste, den ___.___._____ L.S.
_____
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurdin am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung haben vom ___.___._____ bis ___.___._____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den ___.___._____ L.S.
_____
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 ___.___._____ L.S.
_____
Der Bürgermeister

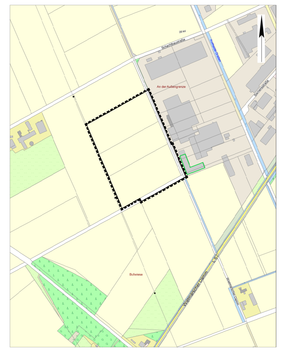
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am ___.___._____ wirksam geworden.

Geeste, den ___.___._____ L.S.
_____
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Hirofftreten 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

Übersichtsplan 1 : 5.000



GEMEINDE GEESTE

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 99 "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