



Planunterlage

Geochiffrenschlüssel: L4 - 3112010

Kartiergrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herabgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 im 2020 LGLN

Gemeinde: Geeste
 Ort: Dalum

Maßstab: 1 : 1000

gez. Albers

Magen, den 11. Mai 2022
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 - Katasteramt -



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:

GI	LEK=63 dB(A) / 48 dB(A) pro m ²	tags / nachts
----	--	---------------

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet.

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 Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungswerte 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 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Geeste" (s. Hinweis n) 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.

§ 3 Betriebswohnungen
 Im Plangebiet werden die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

§ 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 18,0 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. Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Sitaanlagen) bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

§ 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.

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe max. maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. TF § 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Hauptversorgungsleitungen

Freileitung 110-/380-kV, oberirdisch, Schutzstreifen 35 m
 110-kV-Bahnstromleitung Schutzstreifen 20 m

5. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltegraben

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

verfüllte Bohrung L 46/01

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). 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 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.

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 erheblicher 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 eine Tiefenbohrung der Nepton Energy Deutschland GmbH. Die Koordinaten der Bohrung lauten: Lingen 46 / 01 East: 32 378787.0 - North: 5827329.4 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: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland und einer ggf. notwendigen Ökologischen Bauüberwachung 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 Bodenverfällungen 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 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.

l) Um den Mast der gepl. 110/380-kV-Freileitung ist eine kreisförmige Fläche mit einem Radius, gemessen vom Mastmittelpunkt bis zum Eckstiel zuzügl. 20 m, von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten. Im übrigen Schutzbereich der Freileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne u. Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle gepl. Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH. Die Erreichbarkeit der Anlagen für die Betriebsführung muss jederzeit gewährleistet werden. Im Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung sind für die Genehmigung von Bauten der DB Energie GmbH Pläne einzuzeichnen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind. Für Anpflanzungen gelten Aufwuchsbeschränkungen. Bei Grabungen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten. Mit Baumaschinen ist zum Schutzbereich grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.

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

n) **Sortimentsliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012)**
 nahversorgungsrelevante Sortimente:
 • Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
 • Apotheken
 • Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegeartikel
 • Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
 zentrenrelevante Sortimente:
 • Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 • Telekommunikationsgeräte
 • Geräte der Unterhaltungselektronik
 • Haushaltstextilien (haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware 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
 • Augenoptiker
 • 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, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren und Rasenmäher)
 • Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
 • Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
 • Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
 • Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Strohwagen)
 • Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
 • Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel 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 Handelsberatung)

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. 134 "Industriegebiet Dalum-West", 1. Erweiterung, OT, Dalum, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 29.04.2022

L.S. gez. Höhe
 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den 29.04.2022

L.S. gez. Höhe
 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

**Gemeinde Geeste
 Fachbereich Planen und Bauen
 Am Rathaus 3
 49744 Geeste**

Geeste, den 29.04.2022

L.S. gez. Höhe
 Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 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 10.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung haben vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, den 29.04.2022

L.S. gez. Höhe
 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 28.04.2022 beschlossen.

Geeste, den 29.04.2022

L.S. gez. Höhe
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2022 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.05.2022 wirksam geworden.

Geeste, den 01.06.2022

L.S. gez. Höhe
 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

- Ausfertigung -

**Bebauungsplan Nr. 134
 "Industriegebiet Dalum-West",
 1. Erweiterung
 OT. Dalum**

Maßstab: 1 : 1.000
 1 : 5.000

Gez.: Mo

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