



**Planunterlage**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 im 2016 LGLN  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Gemeinde: Geeste  
 Gemarkung: Groß Hesepe  
 Flur: 24  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 16.08.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der hier zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 06. Juni 2018  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 RD Geoinform. Meppen - Katasteramt Meppen -  
 gez. Albers (i.S.)

**Hinweise**

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoheansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.  
Boden und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu erreichen unter der Telefonnummer 05931/44-0.
- Versorgungsleitungen**  
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand durchzuführen. Die Auskunft über die Lage der Versorgungsleitung ist vor etwaigen Maßnahmen bei den jeweiligen Versorgern einzuholen.
- Altlasten/Wasser- und Bodenschutz**  
Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen 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.  
Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungszentrum der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

- Maßnahmen zum Artenschutz**  
Die Rodung der im Vorhabenbereich vorhandenen Gehölzbestände sowie die Baufeldfreimachung sind nur innerhalb der gesetzlich gesetzten Fristen (Anfang Oktober bis Ende Februar), d.h. außerhalb der Brutzeit gestattet.  
Die Verfüllung des Stillgewässers ist nur in den Monaten September und Oktober gestattet.  
Vor Beginn und während der gesamten Bauarbeiten ist um die gesamte Baustelle bzw. im Innenbereich des Walls ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.  
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen u. a. auf Insekten und Fledermäuse wird für die Beleuchtung im Geltungs- und angrenzenden Straßenbereich die Verwendung von Lampen mit insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln sowie die Dimmung der Laternen in den Nachtstunden empfohlen.  
Für die Umsetzung der Baumaßnahmen ist die Überwachung durch eine Umweltbauleitung mit Fachpersonal erforderlich.
- Messstellen des Gewässerökologischen Landesdienstes**  
An der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich Messstellen (Brunnen-Nr. 500 und 501) des Gewässerökologischen Landesdienstes (GLD). Gemäß § 31 (2) NWVG ist "auf die Messstellen des Gewässerökologischen Landesdienstes... Rücksicht zu nehmen". Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Messstellen beeinträchtigen oder gefährden können. Die Messstellen müssen unversehrt, funktionstüchtig und weiterhin zugänglich bleiben. Eine längerfristige Beeinträchtigung der Funktion landeseigener Messstellen muss ausgeschlossen sein.  
Sofern die vorgestellten Maßnahmen mit dem Standort der Brunnen nicht vereinbar sind, muss der Maßnahmeträger, in Abstimmung mit dem NLWKN als Dienststelle des Gewässerökologischen Landesdienstes, alle Kosten für die Errichtung von Ersatzmessstellen übernehmen.
- Vorschriften**  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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.

**Textliche Festsetzungen**

- Gewerbelärmkontingenterierung**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:  
**LEK=65 dB(A) / 50 dB (A) pro m² tags / nachts**  
Die Berechnung der im Plan angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes des Luftabsorptionsmaßes und des Boden- und Meteorologiedämpfungsmaßes nach VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien". Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden.
- Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von 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.
- Gebäudehöhen**  
Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes 30,00 m über Grund nicht überschreiten.
- 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.
- Oberflächenentwässerung von privaten Flächen**  
Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Wallanlage**  
Die vorhandene Wallanlage ist im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange dauerhaft zu erhalten. Sie darf auf einer Breite von maximal 30,00 m für die Anlage von zwei Zufahrten unterbrochen werden.
- Immissionsschutz**  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Arbeits- und Aufenthaltsräume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind nur zulässig, wenn über eine Filterung der Zuluft sichergestellt ist, dass der nach der GIRL für ein Industriegebiet vorgeschriebene Immissions(grenzwert) von 0,15 - entsprechend 15 % der Jahresstunden - vorliegt. Gewerbetriebe und Lagerplätze mit nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen sind zulässig, soweit deren Produkte oder die Produktion gegenüber Gerüchen und anderen Emissionen aus der Tierhaltung unempfindlich sind.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90) i.V. m. der Baunutzungsverordnung.

- Art der baulichen Nutzung**  
 Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 1,6 Geschosflächenzahl  
 0,8 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe max. maximal zulässige Gebäudehöhe  
 Baugrenze
- Verkehrsfläche**  
 Straßenverkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Wallanlage (ist dauerhaft zu erhalten)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) Altablagerung "Mückenkamp" (Anlagen-Nr. 454 014 4 001); Bodeneingriffe sind ausgeschlossen.  
 Brunnenstandort

**Präambel**

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr.147 "Industriegebiet Zu den Tannen-Erweiterung", OT. Groß Hesepe, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
 Geeste, den 26.04.2018  
 L.S. gez. Höhe  
 Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 16.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Geeste, den 27.04.2018  
 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 27.04.2018  
 L.S. gez. Höhe  
 Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Am 20.02.2018 wurde die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2017, die erneute Auslegung am 23.02.2018, ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung haben vom 03.01.2018 bis 05.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung hat vom 13.03.2018 bis 27.03.2018 stattgefunden.  
 Geeste, den 27.04.2018  
 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 26.04.2018 beschlossen.  
 Geeste, den 27.04.2018  
 L.S. gez. Höhe  
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2018 im Amtsblatt Nr. 22/18 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.08.2018 wirksam geworden.  
 Geeste, den 31.08.2018  
 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

## Bebauungsplan Nr. 147 "Industriegebiet Zu den Tannen- Erweiterung", OT. Groß Hesepe - Ausfertigung -

Übersichtsplan



Maßstab: 1 : 1.000  
 Maßstab: 1 : 5.000  
 Gez.: Mo

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