



### Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) i. V. m. der Bauzonierungsverordnung.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
--	-------------------------------

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

	Baumassenzahl (BMZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe max.	maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. TF § 5)

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
--	-----------

#### 3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

#### 5. Grünflächen

	extensives Grünland
	Räumstreifen
	Private Grünfläche "Sichtschutzwahl"
	Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

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

	Straßenseitengraben
	Regenrückhaltegraben

#### 7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	verfüllte Bohrungen Lingen 165 G, East: 32378955.4 - North: 5626894.2 Lingen 195 G, East: 32379104.4 - North: 5626893.9
	20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStVG
	40 m Baubeschränkungzone gem. § 24 (2) NStVG



### 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. 3766). 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

c) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsort oder dem Kampfmittelbeseitigungszentrum der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

d) Bei evtl. Tiefarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten 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 Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

f) Das Plangebiet liegt im Acv-Abflugsgebiet 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 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 Schutzmaßnahmen zu begegnen.

g) Im Plangebiet befindet sich Tiefbohrungen der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH Die Koordinaten der Bohrungen lauten:  
Lingen 165 G East: 32378955.44 - North: 5626894.19  
Lingen 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 Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vögelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.  
Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehörschützender 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 Baubewachung kann von den definierten Zeiträumen in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden.

i) Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfäulungen mit Amalstoffen 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 abzusprechen.

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

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

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (die gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

l) Die durch den B-Plan Nr. 135 "Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm" betroffenen Teilbereiche des B-Planes Nr. 119 "Industriegebiet Siedlung-Süd" 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 Geruchsbelastungen vorbelastet.

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

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

p) Zur Vermeidung eines verschärften Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet wird das anfallende Wasser in einem Regenrückhaltegraben oder -sackchen gesammelt und abseits des Kothedengraben geleitet. Hierfür ist frühzeitig unter Beteiligung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems 1" 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<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.  
G<sub>l</sub> L<sub>eq</sub> = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags / nachts  
Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet.  
Im bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebs 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 zugewiesenen 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, das Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

§ 3 Betriebswohnungen  
Im Plangebiet werden die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebszwecke sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundstücke und Baumaße 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 Baukörper. Die obere Bezugshöhe ist der First- oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimmes. Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungseinrichtungen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Turme, Masten und Stützgerüste) bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> 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 Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit 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 Einhöhe nach Bodenoberung von max. 1,5 m bezogen auf die Fahrbahnachse des "Wietmarscher 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 Anfangspflanzung ist je 1,5 m<sup>2</sup> eine Pflanze zu setzen. Abgänger Gebelze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
Pflanzliste:  
Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Eunonymus europaeus  
Fraxinus alnus  
Prunus spinosa  
Quercus robur  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Salix auriculata  
Viburnum opulus  
Feldahorn  
Bergahorn  
Schwarzalpe  
Sandbirke  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Blutleber Holtriegel  
Hainleuchter  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pfaffenholzchen  
Feldahorn  
Schlehe  
Eisweissweide  
Hundsrose  
Schwarzer Holländer  
Eberesche  
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.

### Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NComVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 135 "Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm" 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 05.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2020 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 den 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 ausgelegt.

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. 135 "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

**Planunterlagen**  
Gezeichnet von: U. 17/2019  
Merkblätter: 1 : 1000  
Herausgeber: Landkreis für Geodaten und Landesmessung/Nachrichten (L2/L3)  
Datum: 2017  
Gezeichnet: Geeste  
Geprüft: Ulmer  
Vom: 25  
Dieser Zeichnung entspricht dem Inhalt der Lagerungsunterlagen und wurde die diebstahlbedingten Änderungen sowie Stößen, Wipps und Platten nach (Stand vom 23.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen, Querschnitte, Höhen, Abstände, Entfernungen, Flächen, Längen, Winkel, etc. verbindlich.  
Die Verantwortlichkeit der neu zu bildenden Grenzen ist die Ordinalität ist einwandfrei möglich.  
Herausgeber: 11. Mai 2022  
gez. Albers