



Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 ©2013 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
 Register-Abteilung Meppen

Gemeinde: Geeste
 Gemarkung: Dalum
 Flur: 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und wird als städtebaulich bedeutsamen baurechtlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.09.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übergangspunkte der zu anderen Grenzen in die Ortsmitte ist einzuzeichnen möglich.
 Die Planunterlage wurde anhand des vorliegenden Vermessungswertwerkes berechnet. Sollte sich die Planung auf die geometrische Form von Grundstücken auswirken, deren Grenzen unversichert sind, so ist zwingend eine Grundfestlegung erforderlich.

Meppen, den _____ (L.S.)
 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
 RD Meppen - Katasteramt

GEMEINDE GEESTE
Bebauungsplan Nr. 123
"Industriegebiet Brockenpohl" -Ausfertigung-

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Geeste den Bebauungsplan Nr. 123 "Industriegebiet Brockenpohl", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geeste, den 30.10.2014 L. S. gez. Hanenkamp
 DER BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- 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)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
- RRG Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben (RRG)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Gasleitung der Westnetz GmbH
- oberirdische 10-kV-Freileitung der Westnetz GmbH

Kennzeichnungen

- TB Bauverbotszone
Tiefbohrungen der GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH

Textliche Festsetzungen

- § 1 Gewerbelärmkontingenzierung**
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe 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 | LEK= 60 dB(A) / 45 dB(A) pro m ² | tags / nachts |
|-----|---|---------------|
| 1,6 | 0,8 | - |
| II | - | - |
- Höhe max. = 30 m ü. NN
 LEK= 60 dB(A) / 45 dB(A)
- 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 Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten wird.
- § 2 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.
- § 3 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 30,0 m über NN nicht überschreiten.
- § 4 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.
- § 5 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen**
 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist, soweit möglich, durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern bzw. soll in einen im Westen und Norden des Plangebietes verlaufenden Regenrückhaltegraben eingeleitet werden.

§ 6 Geruchsmissionen
 Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind entsprechend den Regelungen der GIRL Wohnungen und dauerhafte Arbeitsplätze ausgeschlossen.

Hinweise

- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlkonzentrationen, 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.
 Bodenfunde 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 05931/44-4039 oder 05931/44-4041.
- 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.
- Alltlasten**
 Im Bereich des Plangebietes befinden sich die Flächen der ehemaligen bergbaulichen Betriebsplätze Dalum-Nord und Dalum-Süd, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland als Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert sind. Es ist eine Altlastenanalyse dieser Betriebsplätze durchgeführt worden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann deshalb ausgeschlossen werden. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung Hinweise auf weitere Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.
- Kampfmittel**
 Sollten bei den 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.
- Immissionen durch die Bundeswehr**
 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.
- Geologie und Boden**
 Im Planungsbereich befinden sich aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z. T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers (HQ 100) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z. B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie diverse Kartenunterlagen zu den Themen "Geologie und Boden", "Hochwassergefährdung" (GHK50) und "Baugrund, Ingenieurgeologie" (IGK50) zur Verfügung stehen.
- Tiefenbohrungen**
 Im Planungsbereich befinden sich Tiefenbohrungen der GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH
 Die Koordinaten der Bohrungen lauten:
 Bohrung L2: Rechts 25 82 092,95 / Hoch 58 28 749,48
 Bohrung L22: Rechts 25 81 988,27 / Hoch 58 28 705,19
 Bohrung L37: Rechts 25 81 934,66 / Hoch 58 28 642,59
 Bohrung L5: Rechts 25 82 010,52 / Hoch 58 28 610,24
 Bohrung L47: Rechts 25 82 121,61 / Hoch 58 28 605,53
 Bohrung L207G: Rechts 25 82 087,19 / Hoch 58 28 561,49
 Bohrung L36: Rechts 25 82 019,68 / Hoch 58 28 518,61
 Bohrung L59: Rechts 25 82 061,60 / Hoch 58 28 455,80
 Bohrung L3: Rechts 25 82 130,72 / Hoch 58 28 499,91
 Bohrung L43: Rechts 25 82 187,78 / Hoch 58 28 518,48
 Bohrung L10: Rechts 25 81 953,16 / Hoch 58 28 592,81
 Bei den Tiefenbohrungen ist ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten. Die Errichtung von Gebäuden ist in diesem Bereich grundsätzlich nicht möglich.
- Maßnahmen zum Artenschutz**
 Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
 Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober (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 Bauüberwachung kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden.
- Abfallwirtschaft**
 Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfärbungen 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.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 01.10.2012 L. S. gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grundlestraße 2; 49832 Franen
 gez. Stelzer
 PLANVERFASSER

Freren, den _____

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2014 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.07.2014 bis 08.08.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Geeste, 11.08.2014 L. S. gez. Leinweber
 DER BÜRGERMEISTER

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.10.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, 03.11.2014 L. S. gez. Höke
 DER BÜRGERMEISTER

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2015 im Amtsblatt Nr. 14/2015 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.06.2015 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, 17.06.2015 L. S. gez. Höke
 DER BÜRGERMEISTER

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Geeste, _____ DER BÜRGERMEISTER

