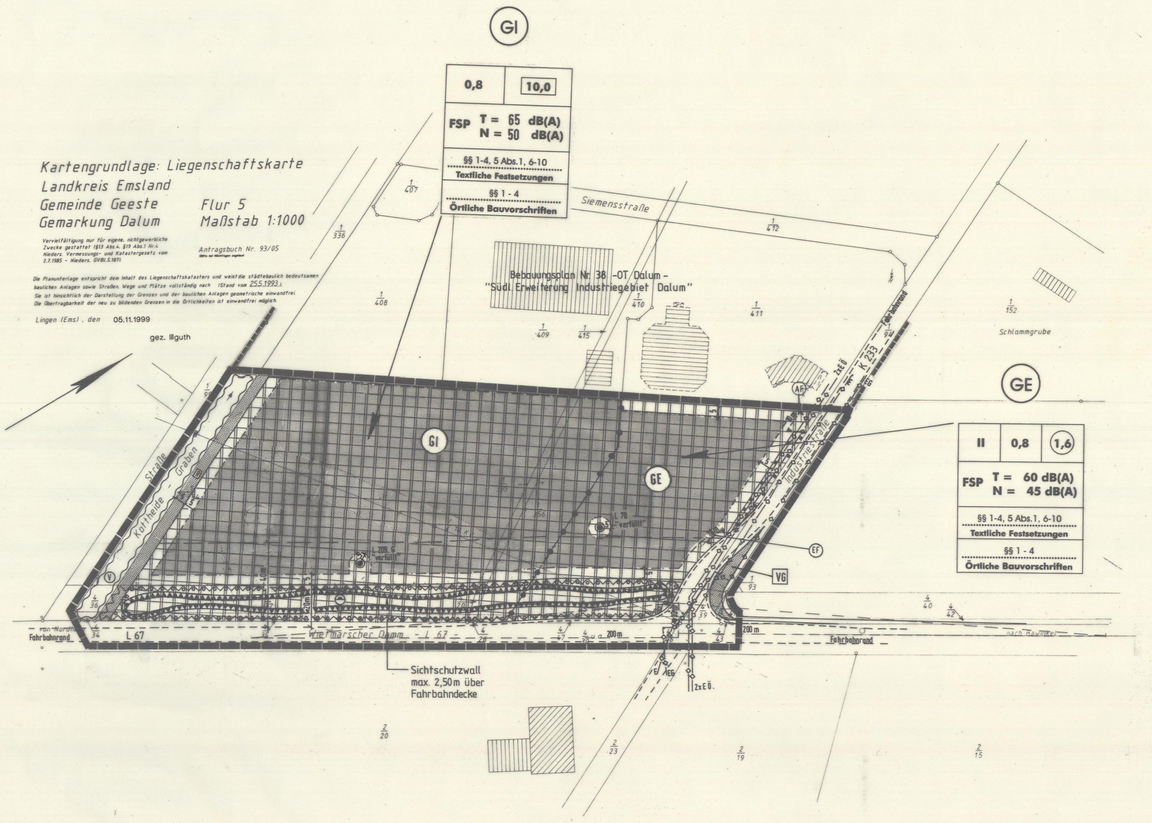



B-Plan Nr. 103
"Gewerbegebiet Wietmarscher Damm"

## Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, das diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die K 233 (Industriestraße). Von dieser Straße können Schallemissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Straßen errichteten Anlagen können von dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
5. Die im Plangebiet z.Zt. vorhandene 10-kV-Freileitung wird im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes bzw. nach der Freigabe durch den Betreiber demontiert. Aus diesem Grunde ist ihre planungsrechtliche Ausweisung als oberirdische Hauptversorgungsleitung im Bebauungsplan nicht mehr vorgenommen worden.
6. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(V) Vorfluter - Gewässer III. Ordnung

# GEMEINDE GEESTE - LANDKREIS EMSLAND

## BEBAUUNGSPLAN NR. 103
## BAUGEBIET: "GEWERBEGEBIET WIETMARSCHER DAMM"
## MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Geeste diesen Bebauungsplan Nr. 103, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Geeste, 23.07.1999

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

...gez. Aepken... — gez. Brinkmann

## Textliche Festsetzungen

§ 1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

In der als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche dürfen Betriebe und Anlagen den folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten.

| | | | |
|---|---|---|---|
| GE - Gebiet: | tags: | = | 60 dB(A) pro m² |
| | nachts: | = | 45 dB(A) pro m² und für das |
| GI - Gebiet: | tags: | = | 65 dB(A) pro m² |
| | nachts: | = | 50 dB(A) pro m² |

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. 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 Schallschirmes addiert werden.
Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einem kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung r ≥ 1,5 d entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilfläche in Verlängerung des Abstandes r.
Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

§ 2 Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen

Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO und im Industriegebiet (GI) nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern.
Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

1. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter WGL beschrieben sind.
2. Auf der Fläche für Verkehrsgrün VG sind Anpflanzungen von Bäumen und bodendeckenden Pflanzengesellschaften vorgesehen. Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan unter VGM beschrieben.

§ 6 Begrünung von Stellplätzen

1. Auf Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum anzupflanzen.
2. Die Stellplätze sind im Bereich der Standflächen mit Rasengittersteinen oder in gleichwertiger Ausfertigung herzustellen.

§ 7 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der vorhandenen Industriestraße (K 233) bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,40 m nicht überschreiten.

§ 8 Gebäudehöhen

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte der Gebäude, 16,00 m nicht überschreiten.

§ 9 Zufahrten

Neue Zufahrten und Zugänge zwischen der L 67 (Wietmarscher Damm) bzw. den dazugehörigen Straßenteilen und dem Plangebiet dürfen nicht hergestellt werden.

§ 10 Ausnahmen nach § 31 (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.

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Werbeanlagen an Außenflächen

In den Gewerbegebieten (GE) sind Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sowie Werbeanlagen für Eigenwerbung nur an den Außenflächen der Gebäude unterhalb der Traufhöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern unterhalb des Dachabschlusses zulässig.

§ 2 Größe der Werbeanlagen

Werbeanlagen für Eigen- und Fremdwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 10,00 m Gesamtlänge und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

§ 3 Unzulässige Werbeanlagen

Unzulässig sind:
1. Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht;
2. Werbeanlagen mit greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (Farbtöne RAL 840 HR, RAL 1060, 1062, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015).

§ 4 Einfriedungen

1. Entlang der Kreisstraße 233 (Industriestraße) sind die Privatgrundstücke, mit Ausnahme der hier festgesetzten Grundstückszufahrten, dauernd geschlossen eingefriedet zu halten. Die Einfriedung darf nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sein.
2. Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe auf den Grundstücken entlang der Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) dürfen erst auf der der Straße abgewandten Seite des Sichtschutzwalles errichtet werden.

## Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).

### Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

GI — Industriegebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert) |
| 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 1,6 | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
| 10,0 | Baumassenzahl (BMZ) |
| FSP | Flächenbezogener Schalleistungspegel tags und nachts. (Höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes in dB(A). |

### Baugrenzen

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

EF Einfahrt

AF Ausfahrt

### Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitung - unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

E 10 kV-Erdkabel

EG Erdgasleitung

EÖ Erdölleitung

### Grünflächen

Grünfläche (öffentlich)

R Rasen (Gewässerrandstreifen gem. § 91 a NWG )

VG Verkehrsgrün

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### Fläche für Aufschüttungen

Fläche für Aufschüttungen - Sichtschutzwall

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erdölsonde verfüllt - keine Überbauung

Angrenzender Bebauungsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Kennzeichnung

Sichtdreiecke

### Nachrichtliche Angaben

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

Bei Errichtung von Werbeanlagen in dieser Zone ist das Straßenbauamt zu beteiligen

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 22.04.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geeste, 23.07.1999

Der Gemeindedirektor

gez. Brinkmann

---

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Geeste aufgestellt durch:

ARL - Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.- Ing. K. Großpietsch
Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 30.06.1998
Ergänzt: 26.04.1999

ARL

---

Der Rat der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am 25.09.97 u. 26.11.98 den geänderten - Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die - erneute - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.98 u. 12.01.99 bekanntgemacht.

Der - geänderte - Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.08.98 bis 04.09.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. * u. vom 22.01.99 bis 23.02.99

Geeste, 23.07.1999

Der Gemeindedirektor

...gez. Brinkmann.....

---

Für die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Gewerbegebiet Wietmarscher Damm", Ortsteil Dalum wurde den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. DieStellungnahme der Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB war in der Zeit vom 28.05.1999 bis zum 18.06.1999 abzugeben.

Geeste, 23.07.1999

Der Gemeindedirektor

...gez. Brinkmann.....

---

Der Rat der Gemeinde Geeste hat den Bebauungsplan sowie die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Geeste, 23.07.1999

Der Gemeindedirektor

gez. Brinkmann

---

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.1999 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.1999 rechtsverbindlich geworden.

Geeste, 27.09.1999

Der Gemeindedirektor

gez. Brinkmann

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Geeste, 23.06.2009

Der Bürgermeister

gez. Leinweber

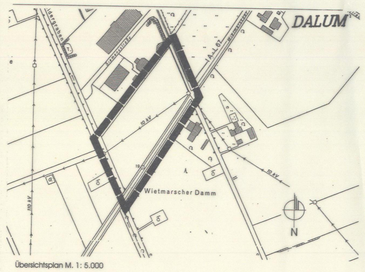
---

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung - nicht - geltend gemacht worden.

Geeste, 23.06.2009

Der Bürgermeister

gez. Leinweber




Übersichtsplan M. 1: 5.000

**GEMEINDE GEESTE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 103**

**BAUGEBIET: "GEWERBEGEBIET WIETMARSCHER DAMM"**

**MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**