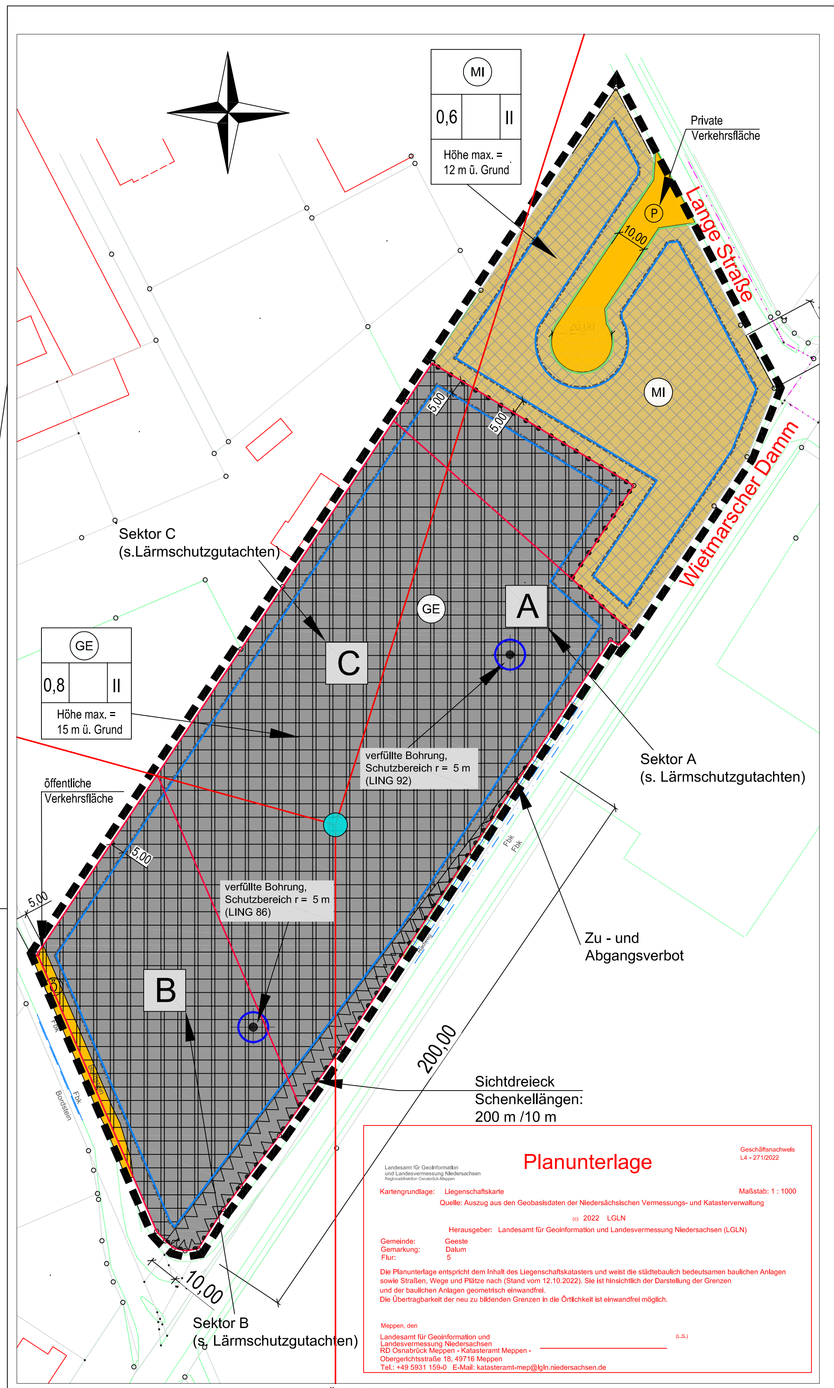


Planunterlage

Geschäftsnummer: L4 – 2715/022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramtes Osnabrück-Meppen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Maßstab: 1 : 1000

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

© 2022 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Geeste
Gemarkung: Dalum
Flur: 5

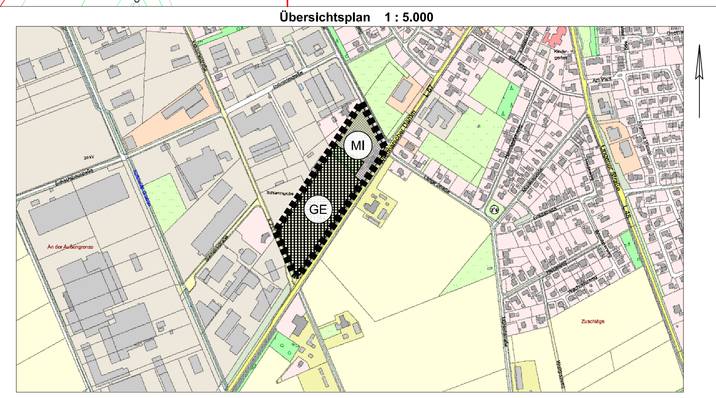
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 12.10.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -
Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
Tel.: +49 5931 159-0 E-Mail: katasteramt-mep@lgln.niedersachsen.de

(L.S.)

Übersichtsplan 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

GE — gewerbliche Baufläche

MI — gemischte Baufläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher baul. Nutzung

Baugrenze

4. Verkehrsfläche

P — Private Verkehrsfläche

Ö — öffenliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie (Private Verkehrsfläche)

Zu- u. Abgangsverbot

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck

verfüllte Bohrung, r = 5,00 m

Begrenzung Teilfläche (Lärmschutzgutachten)

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und sind 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 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 Erdnutzer 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-/ Abflugbereich 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.

g) Im Planungsgebiet befinden sich Tiefenbohrungen der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH.
Die Koordinaten der Bohrungen lauten:
Lingen 86/01 East: 32 373795?3.1 - North: 5827342.7, Lingen 92/01 East: 32 379658.8 - North: 5827457.0
Um die Bohrungen ist ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten. Die Errichtung von Gebäuden ist in diesem Bereich grundsätzlich nicht möglich.

h) Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrüten und von Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

i) Ein evtl. notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

j) Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

k) Notwendige Abriss- und Umbauarbeiten von Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen, Abrissarbeiten von Gebäuden sind aufgrund des grundsätzlichen Quartierpotenzials für Fledermäuse durch eine Ökologische Begleitung (ÖBB) zu begleiten.

l) Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

m) Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird.

n) Anbringung von insgesamt 12 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Trauerschnäpper 2x, Hohltaube 2x, Blaumeise 2x, Kohlmeise 2x, Gartenbaumläufer 2x und Dohle 2x.

o) Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfüllungen 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.

p) 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.

q) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

q) Von den einzelnen gegebenenfalls auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

s) Sortimentsliste der Gemeinde Geeste (EHK 2012)
nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
- 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-, Brät- 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 Gebrauchtwaren

nicht-zentrenrelevante Sortimente:
- Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schraube und -zubehör, Kleineisenwaren, 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. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
- 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 Handelsberechnung)

t) Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland ist bei der Bebauung der angrenzenden Flächen zur Kreisstraße 233 zu beteiligen.

u) Im Kreuzungsbereich Kreisstraße 233/Landesstraße 67 sind die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 10 m auf der Kreisstraße 233 und 200 m auf der Landesstraße 67 von jedem Bewuchs, jeder Bebauung und sonstigen Sicht behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante der L67 dauernd freizuhalten.

v) Von der Kreisstraße 233 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.

w) Es ist sicherzustellen, dass von den Anlagen keine Einwirkungen durch Licht, Rauch und sonstiges auf die Kreisstraße 233 eintreten, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

x) Bodeneingriffe im Nahbereich der westlich angrenzenden Altablagerung sind so zu gestalten, dass eine Wechselwirkung mit dem Deponiekörper "Geeste, Dalum Industriestraße" Anlagen-Nr. 454014416 ausgeschlossen wird.

Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Eine Wechselwirkung mit dem Deponiekörper "Geeste, Dalum Industriestraße" Anlagen_Nr. 454 014 416 ist auszuschließen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht wird und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Dachausbildung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Bereich gemischter Baufläche (MI) sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dachflächen zu errichten. Der Krüppelwalm darf $\frac{1}{2}$ der Giebelfläche nicht überschreiten.
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 Dachneigung
Die Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper im MI beträgt mindestens 20° bis 45°. Die Dachneigung bei Mansarddachbauweise beträgt max. 70° für die Mansarde.

§ 3 Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen im MI insgesamt eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 4 Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Häuser in Holzbauweise ausgeschlossen. Im MI sind für Dacheindeckungen Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig:
RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau, RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 8012 - rottbraun, RAL 8015 - kastanienbraun, RAL 9004 - signalschwarz.

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:

Teilfläche	LEK,tags	LEK, nachts
TF 1	67	52
TF 2	58	43
TF 3	57	42

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	18	180	0	0
B	180	283	8	8
C	283	18	5	5

EK,zus,T=Zusatzkontingent tags EK,zus,N=Zusatzkontingent nachts

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, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK,j der einzelnen Teilfläche durch LEK,j + LEK, zus. K zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende Gauss/Krüger-Koordinaten:

Bezugspunkt: X= 32379600,57 Y= 5827416,18

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 werden.

§2 Straßenverkehrslärm
Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms durch den Verkehrslärm auf der Landesstraße L 67 –Wietmarscher Damm ergeben sich die Lärmpegelbereiche III bis VI (siehe Anlage Lageplan Anlage 6.2b (= ungünstigster Fall 1.OG).

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegel - Bereich	Maßgeblicher Außengeräusch-pegel	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile R'w,ges erf. in dB	
		Raumarten	
	La in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

2. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordwestseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nordost- und Südwestseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe" Straße) an Lärmminderung gegenüber der Südostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

§ 3 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.

§ 4 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 im Bereich GE 15,0 m und innerhalb des MI 12,0 m nicht überschreiten.

§ 5 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.

§ 6 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 7 Störfallbetriebe
Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen mit Stoffen der Abstandsklassen II, III und IV nach KAS-18 oberhalb der Mengenschwellen der 12. BImSchV umgegangen wird, sind im Plangebiet unzulässig, es sei denn, dass durch ein Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der angemessene Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG kleiner als 250 m ist.

§ 8 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 s) 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 anzulässigen Betriebes oder als Versandhandel zugelassen werden.

§9 Denkmalpflege
Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie/Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6-8 Wochen vor Erschließung des Wohngebiets) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie ersichten die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

§10 Ausschluss von zulässigen Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 nicht zulässig.

§11 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Die im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 3 BauNVO und im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedsers. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Geeste dieses Bebauungsplan Nr. 86 "GE zw. Lange Straße und Industriestraße, OT. Dalum, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Geeste, den __.__.____

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geeste, den __.__.____

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste

Geeste, den ___ ___ _____

Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

§2 Straßenverkehrslärm
Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms durch den Verkehrslärm auf der Landesstraße L 67 –Wietmarscher Damm ergeben sich die Lärmpegelbereiche III bis VI (siehe Anlage Lageplan Anlage 6.2b (= ungünstigster Fall 1.OG).

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegel - Bereich	Maßgeblicher Außengeräusch-pegel	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile R'w,ges erf. in dB	
		Raumarten	
	La in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

2. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordwestseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nordost- und Südwestseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe" Straße) an Lärmminderung gegenüber der Südostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Der Rat der Gemeinde Geeste hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB diesen Bebauungsplan nebst Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen.

Geeste, den __.__.____

Der Bürgermeister

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

Geeste, den __.__.____

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

- Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 86 "GE zw. Lange Straße und Industriestraße", OT Dalum

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem § 84 Abs. 3 NBauO

Maßstab: 1 : 1.000
1 : 5.000

Gez.: Ca

Aufgestellt:

Gemeinde Geeste
Fachbereich Planen und Bauen
Am Rathaus 3
49744 Geeste