

Übersichtskarte M. 1:25.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 07.04.2026

	Datum	Zeichen
bearbeitet	04.2026	Gr
gezeichnet	04.2026	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\WIETMAR\224304\PLAENE\BP\bp_bplan-150_04.dwg(B-Plan)



Gemeinde Wietmarschen
 Bebauungsplan Nr. 150
 "Gewerbegebiet A 31
 Wietmarschen - Löhne XVII"

Exemplar gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

Maßstab ohne



555
487
490

100

R

GE e		
0,8	2,4	a
63 dB(A) / 48 dB(A)		

A

B


GE e		
0,8	2,4	a
60 dB(A) / 45 dB(A)		

Hauptgraben 4

Lanzstraße

Obstbaumwiese

Bebauungsplan Nr. 129
"Gewerbegebiet 31 Wietmarschen - Lohne XV"

Katastergrundlage vom: 25.02.2025
 Vermessungsbüro Illguth
Dipl.-Ing. Ingo Illguth und Maren Illguth-Karanfil
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure








Flur 46

101

Planzeichenerklärung


Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Hauptgebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		


II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

 GEE eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

 0,8 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

 Baugrenze


9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünflächen

 private Grünflächen: Obstbaumwiese

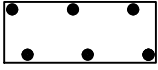
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

 Graben

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses

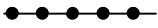
 R Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

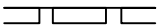
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

61dB(A) / 46dB(A) Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"
(Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²



Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren
Richtungssektor

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Emissionskontingente:

Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ zum Emissionskontingent L_{EK} addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:

Rechtswert: $x = 32.377.578,82$

Hochwert: $y = 5.816.268,59$

Richtungssektor	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB(A) (Tag / Nacht)
	Anfang	Ende	
A	145,0	55,0	5 / 5
B	55,0	145,0	0 / 0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 2 Flächen mit Pflanzbindung

Die im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind entsprechend der in der Begründung/ Umweltbericht beigefügten Pflanzenlisten flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 3 Bodenversiegelung von KFZ- Stellplätzen

Die Oberfläche von KFZ- Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotterrassen, Rasengittersteine o.ä.) aufzuführen.

§ 4 Bepflanzung von KFZ- Stellplätzen

Auf Grundstücken mit mehr als sieben KFZ- Stellplätzen ist je angefangene fünf Plätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

§ 5 Nebenanlagen, Trafostationen

Die Errichtung von Nebenanlagen und Trafostationen ist in den Bereichen, außerhalb der Baugrenzen, angrenzend an die zum Erhalt festgesetzten Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) nicht zulässig.

Die Errichtung von Trafostationen ist ansonsten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wird zum Zwecke der Errichtung eine eigentumsrechtlich eigenständige Versorgungsfläche gebildet, so wird für diese Versorgungsfläche eine dreiseitige Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

§ 6 Nutzungsregelungen

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, § 6 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig

c) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste (der Gemeinde Wietmarschen, in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Landkreis Graftschaft Bentheim) zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

Zentrenrelevante Sortimente

- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien

Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Schnittblumen
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.

Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

§ 7 Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 19 (1) Nr.20 BauGB)

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes sind nach den §§ 44 ff BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Gebäudekontrolle):

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Brutvögel erfolgen und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Gleiches gilt für die sonstige Baufeldräumung. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Vögeln darf der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Brut- und Wochenstubezeit erfolgen. Ebenso ist von einem Abrissbeginn im Winter wegen der erhöhten Wahrscheinlichkeit, dass Winterquartiere vorhanden sind, abzusehen. Der Gebäudeabriss sollte daher im September / Oktober erfolgen. Die Fledermaus-Jungtiere aus der Wochenstube sind zu diesem Zeitpunkt bereits flüchtig und potenziell vorhandene Paarungsquartiere sind oft schon verlassen. Die Fledermäuse sind noch aktiv und es kann geklärt werden, ob und ggf. wo Individuen ein- oder ausfliegen. Vor Abrissbeginn würden entsprechende Strukturen nach Möglichkeit unbrauchbar gemacht. Zeitnah bevor Abrissarbeiten durchgeführt werden ist in jedem Fall eine Kontrolle auf die Anwesenheit von Fledermäusen durchzuführen.

Gestaltung der Außenanlagen: Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die sonstigen Außenanlagen/ Freiflächen im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Auf eine zusätzliche Außenbeleuchtung (direktes Anstrahlen) in Richtung zu den Hecken ist zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

B Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

Von der Bundesautobahn BAB A 31 und der Bundesstraße B 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der BAB A 31 und der B 213 ausgehen.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener bzw. geplanter Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Baubeschränkungszone des Luft-Boden-Schießplatzes Nordhorn-Range. Hier dürfen Gebäude eine Höhe von 25 m über Gelände nicht überschreiten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37a, in dem Windkraftanlagen und andere hochaufragende Hindernisse nicht errichtet werden dürfen.

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen. Die maximal zulässige Bauhöhe darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung 78 m über NN nicht überschreiten, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/ 205766 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.

Um Schäden an vorhandenen Gehölzen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

Hinweise zu § 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz/ Emissionskontingente:

Die DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Gemeinde Wietmarschen zur Einsicht bereitgehalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohnnutzungen bzw. Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.