

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzonungsverordnung 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 Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücknummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

	eingeschränkte Gewerbegebiete (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
	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
	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
	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 Planzeicherverordnung
	61dB(A) 46dB(A) Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m ²
	Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren
	Hinweise (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.

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

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: $y = 5.816.268,59$

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 Pflanzlisten flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 3 Bodenverregulierung von KFZ-Stellplätzen

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

§ 4 Bepflanzung von KFZ-Stellplätzen

Auf Grundstücken mit mehr als sieben KFZ-Stellplätzen ist je angefangene fünf Plätze ein großkröniger Laubbau 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 eigenständig eigenständige Versorgungsfläche gebildet, so wird für diese Versorgungsfläche eine drahtlose Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

§ 6 Nutzungsregelungen

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnprostitution, 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, bordellarige 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 Vergnügungstätten 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 Verkaufsräumen 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 Grafschaft Bentheim) zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

Zentrenrelevante Sortimente

- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Taschenwaren
- 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
- 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
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente

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

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsräumen 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 (Produktionsverbundhandel). Die Verkaufsräume 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 Bauzeitbeschränkung.
Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Vögeln darf der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit 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 flügge und potenziell vorhandene Paarungsquartiere sind oft schon verlassen. Die Fledermäuse sind noch aktiv und es kann geknarrt werden, ob und ggf. wo Individuen ein- oder ausfliegen. Vor Abrissbeginn werden 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 Kiesbetten und/ oder Steinbetten ist nicht zulässig.

Auf eine zusätzliche Außenbeleuchtung (direktes Anstrahlen) in Richtung zu den Hecken ist zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtmissionen 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 Strahllicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UVAnteil).

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 Straßenbaustatler im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, 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 Straßenbaustat 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 Straßenbaustatler 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-Ränge. 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 hochaufliegende 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 früngeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz 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 Holzdenkmälern 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 (Relaxanzgrenze).

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 (Relaxanzgrenze).

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 (Relaxanzgrenze).

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 (Relaxanzgrenze).

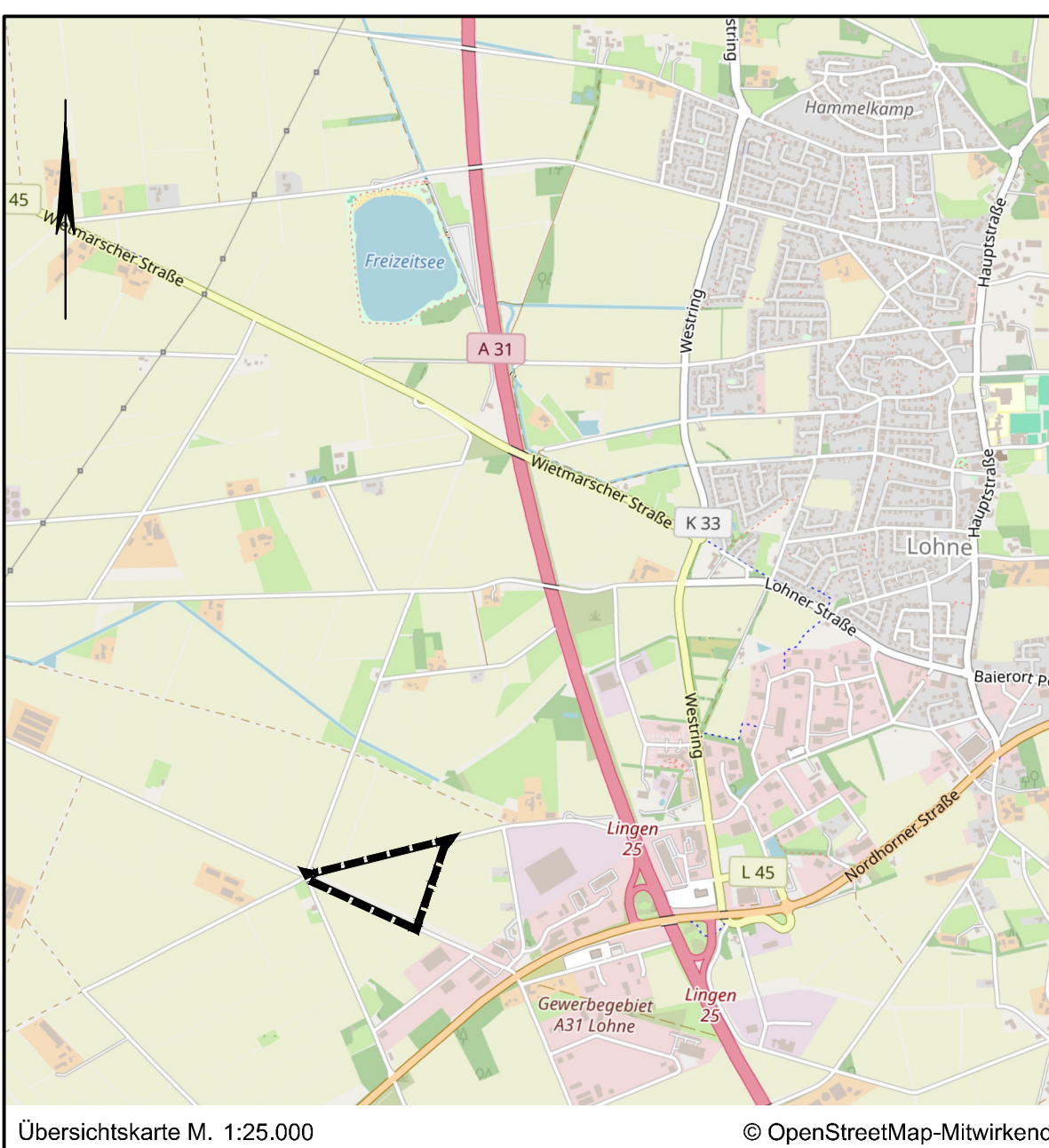
Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietmarschen diesen Bebauungsplan Nr. 150 "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen - Lohne XVII", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den	(SIEGEL)	Der Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss		
Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.		
Wietmarschen, den		Der Bürgermeister

Planunterlagen	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus der Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Landkreis Grafschaft Bentheim Gemeinde: Wietmarschen Gemarkung: Lohne	Flur: 50 Maßstab 1:1000 Geschäftsbuch Nr. 25/9001
Die Verneinung ist nur für eigene, richtigerweise Zwecke gestattet. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.05.2019 Nds.GVBl. S. 66).	
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.02.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich.	
Lingen (Ems), den	Öffentlich bestellte Vermessungsgenieur/in Öffentlich bestellte Vermessungsgenieur (ObV) ObVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Veröffentlichung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 02.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 11.03.2024 bis zum 11.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.	
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.	
Wietmarschen, den	Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Wietmarschen, den	Der Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 150 "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen - Lohne XVII" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Wietmarschen, den	Der Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschäftigt.	
Wietmarschen, den	Der Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:		bearbeitet	Datum
Waltenhorst, 07.04.2026	ROSENHEUERPLANUNG GmbH Mark-Curtz-Str. 44 • 41134 Wallerfeld Tel: 05407898-0 • Fax: 05407898-98	04.2026	Gr
		gezeichnet	04.2026
		geprüft	Hd
		freigegeben	
Pfad:	H:\WIETMAR\24304\PLAENE\B\Bp_bplan-150_04.dwg(B-Plan)		
		Gemeinde Wietmarschen	
Bebauungsplan Nr. 150			
"Gewerbegebiet A 31			
Wietmarschen - Lohne XVII"			
Exemplar gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Vorentwurf			Maßstab 1:1.000