



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Wietmarschen
Gemarkung: Lohne
Flur: 14 Flurstück: 56/55

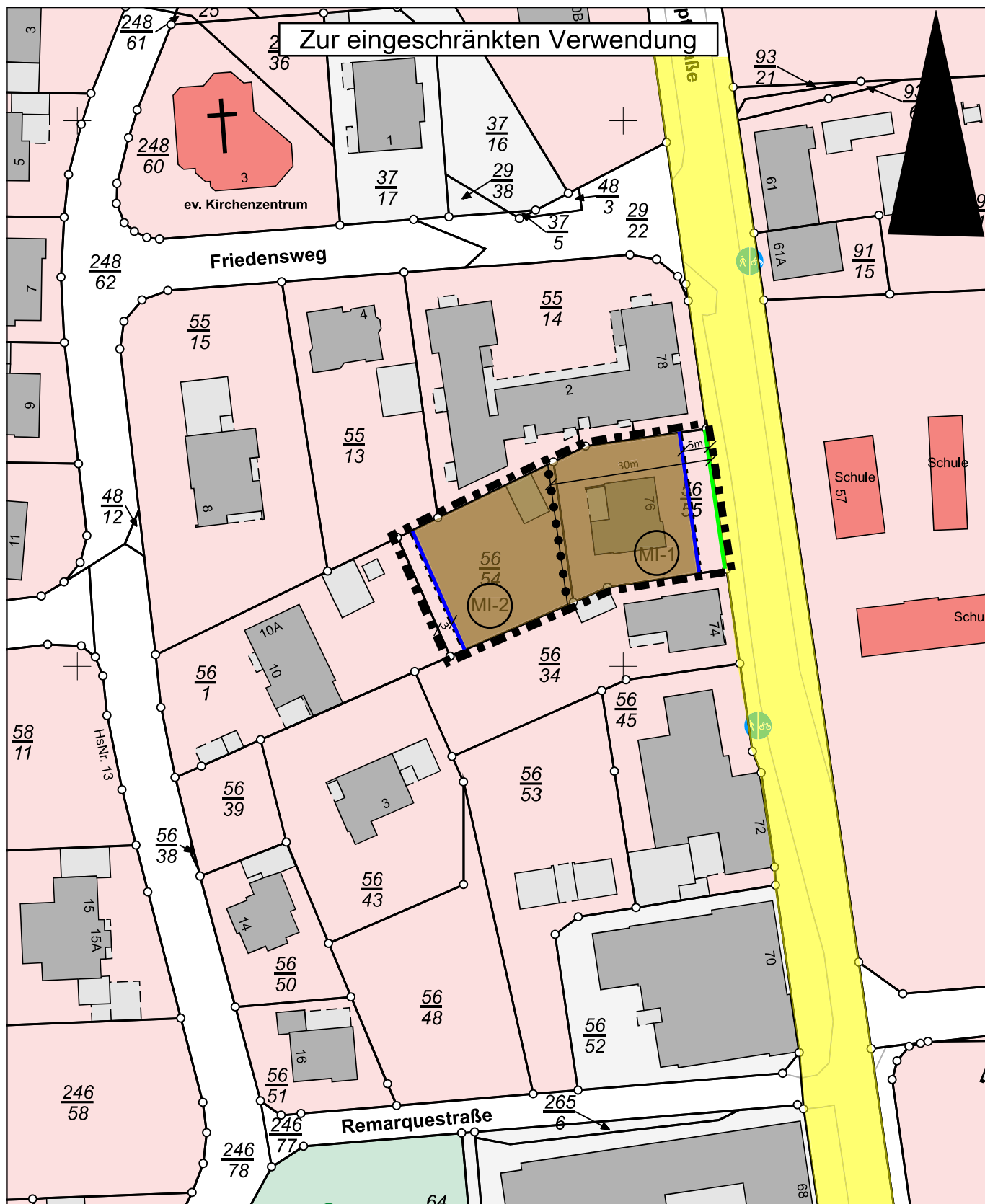
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 26.05.2025
Aktualität der Daten 21.05.2025

N = 5818021

E = 32379767



N = 5817801

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schiffstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:

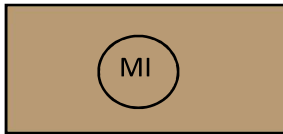
Gemeinde Wietmarschen
Hauptstraße 62
49835 Wietmarschen

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

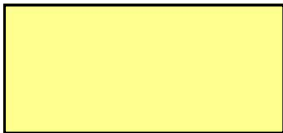
GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gem. §9 (1) Nr.1 u. 2 BauGB i. V. m. §16 ff BauNVO)

MI-1-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, Firsthöhe (FH) = max. 11,0 m, Firsthöhe (FH) mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss = max. 12,5 m.

MI-2-Gebiete = max. 1 Vollgeschoss, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4, Firsthöhe (FH) = max. 7,0 m, Traufenhöhe (TH) = max. 3,7 m, kleinere Dachaufbauten sind zulässig.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante (OK) fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in MI-1 und MI-2)** darf nicht höher als 0,40 m über Straßenoberfläche liegen.

Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

Ausnahmsweise ist bei einer festgesetzten offenen Bauweise die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge um bis zu maximal 10 v.H. zulässig.

§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereiches allgemein zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde Wietmarschen zustimmt.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Im **MI-1- Gebiet** ist je 100 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohnung zulässig, für jedes Gebäude maximal 18 Wohnungen insgesamt.

Im **MI-2-Gebiet** ist 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Vergnügungsstätten

Im **MI-1-** und **MI-2-Gebiet** sind gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.

§ 5 Immissionen durch Verkehrslärm

Auf an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke sind bei Neubau sowie bei der wesentlichen Änderung vorhandener baulicher Anlagen gem. der Tabelle 8 der DIN 4109 folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:

an den zu den Straßen orientierten Fronten gilt Lärmpegelbereich IV: 40 dB;

an den nicht direkt den Straßen zugewandten Fronten gilt Lärmpegelbereich III: 35 dB.

§ 6 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke/ Garagen und Nebenanlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 10,0 m Straßenfront (Grundstückslänge an der Erschließungsstraße) mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Laubbäume sind folgende Arten zulässig: Stieleiche (*Quercus robur*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke).

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz

Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sind immer zu beachten:

Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken (nur außerhalb der Hauptbrutzeit). Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, sind die Gehölze durch eine fachkundige Person auf evtl. besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen.

Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden: Sollten Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

1.) Dachneigung

Im **MI-2-Gebiet** müssen Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) mit einer Dachneigung von mindestens 25° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile (Eingangs-, Erker- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten u.ä.) sind auch in Flachdachbauweise oder mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die ½ Länge der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und max. 2,5 m aus der Fassadenfront heraustreten. Gleiches gilt sofern die Grundfläche des Gebäudeteiles max. 1/3 der Gesamtgrundfläche des Gebäudes beträgt.

Zu widerhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 80 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

C. Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).
- 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 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Alle 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766-15, gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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.
- Die o.g. Regelwerke werden im Bauamt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.
- Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 143, 1. vereinfachte Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 143 (Ursprungsplan) für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.