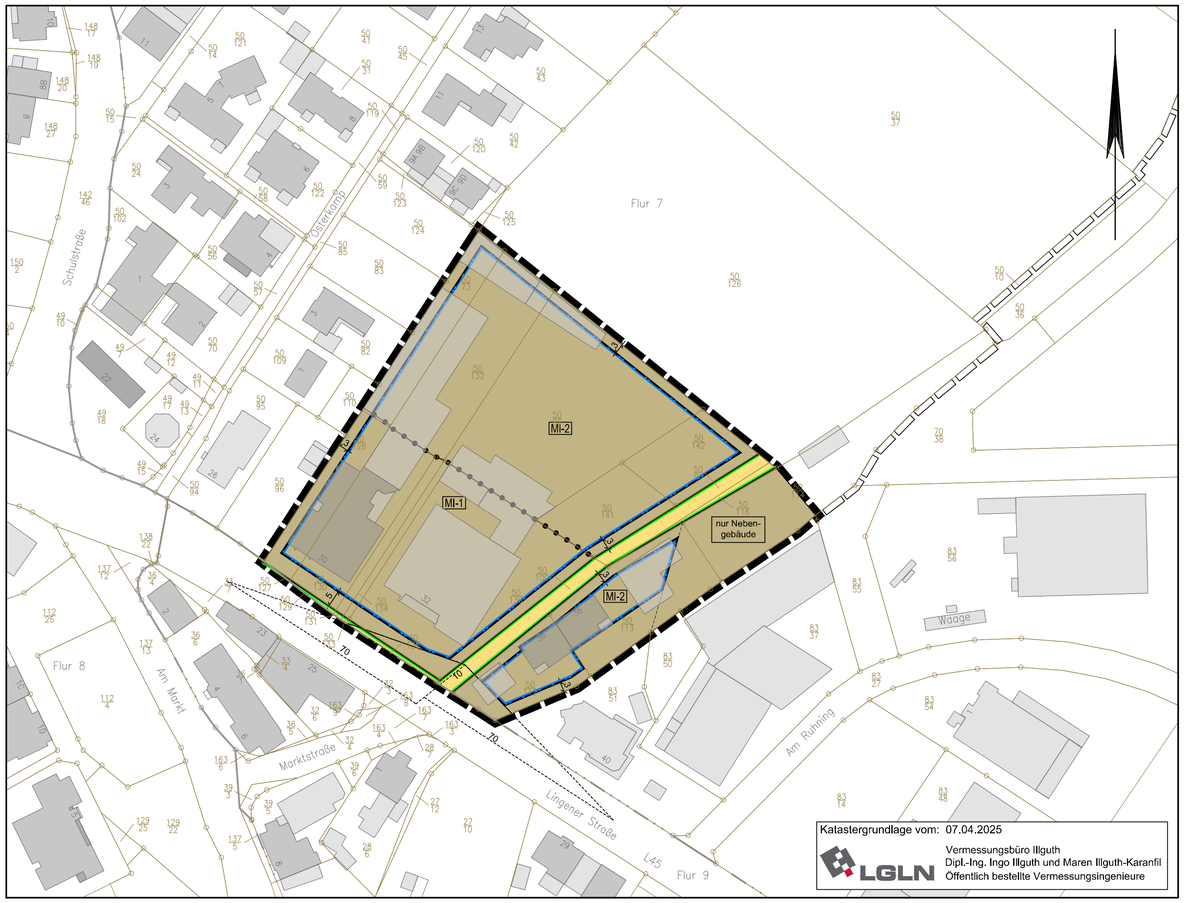

Planzeichenerklärung

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.

Festsetzungen

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

Vermerkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer

20 Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI-1-Gebiet = max. 2 Vollgeschosse (VG), offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

MI-2-Gebiet = max. 2 VG, offene Bauweise, Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,6, GFZ 1,2.

Die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in 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.

In den **MI-1-Gebieten** darf die **Firsthöhe** 12,5m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

In dem **MI-2-Gebiet** darf die **Traufenhöhe** max. 3,7m betragen. Überschreitungen auf max. 6,0m sind auf 50% der Traufenlänge zulässig. Die Bauteile mit Überschreitungen der Traufenhöhe dürfen max. 2,5m aus der Fassadenfront heraustreten. Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

§ 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
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind in den **MI-1-Gebieten** pro Wohngebäude insgesamt max. 12 Wohnungen zulässig.
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind in den **MI-2-Gebieten** pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern in den **MI-2-Gebieten** gilt hier jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude.

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

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

§ 6 Maßnahmen für den Artenschutz, Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Baumfällung, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Gruppe der europäischen Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der europäischen Brutvögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder eine Baumfällung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein mögliches Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

1.) Dachneigung
Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen mit einer Dachneigung von mindestens 25° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Baukörper (Eingangs-, Erker- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten u.ä.) sind auch in Flachdachbauweise oder mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Maximal 1/3 aller Dächer auf dem Baugrundstück dürfen in Flachdachbauweise errichtet werden.

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

C. 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 Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1548).

- Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit und der wasserwirtschaftlichen Entsorgungseinrichtungen muss die Höhe der Geländeoberfläche auf den privaten Baugrundstücken ggf. durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Wietmarschen zu erfragen.

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

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkon-zentrationen, 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.

- Von den Landesstraße 45 und 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L 45 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Nordhorn durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

- Um Schäden an Bäumen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, ist die DIN 18920 einzuhalten.

- Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, der Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 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.

- Sollte im Rahmen von Umbau-/ oder Abrissmaßnahmen und/ oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen von Fledermäusen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres durch einen Fledermauskundler im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme würde dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

- Die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlicher Betriebe darf in keiner Weise eingeschränkt werden. Die ggfs. zeitweise auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietmarschen diesen Bebauungsplan Nr. 149 "Lingener Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

.....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2025, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

LGLN

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Wietmarschen Flur: 7
Gemarkung: Wietmarschen Maßstab 1:1000 Geschäftsbuch Nr. 25/9003

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.05.2018 Nds.GVBl. S. 66).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2025).
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.

Lingen (Ems), den ....

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in der Sitzung am 17.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 08.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 17.02.2025 bis 18.03.2025 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 27.03.2025 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 149 "Lingener Straße" 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 Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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 unbeachtlich.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

.....

Übersichtskarte M. 1:10.000 © 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
gez. ppa. Desmarowitz

Wallenhorst, 27.03.2025

	Datum	Zeichen
bearbeitet	03.2025	Gr
gezeichnet	03.2025	Ber
geprüft	03.2025	Gr
freigegeben	03.2025	Dw

Pfad: H:\WIETMAR\224284\PLAENE\BP\bp_bplan-149_02_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Wietmarschen
Bebauungsplan Nr. 149
"Lingener Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften; Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000

Plotdatum: 08.04.2025 Speicherdatum: 08.04.2025