



### Planzeichenerklärung

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

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) <b>1,2</b> Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
0	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) <b>Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</b>
Grünflächen	
	private Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltende Einzelbäume
Sonstige Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) /
- Baubeschränkungszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Flächen mit Pflanzbindung

Gem. § 9(1) Nr.25 a/b BauGB sind die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen vorzunehmen.

#### § 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind 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 pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.

### 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)

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37b, in dem Windparks und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 205766 15 gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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.

Von der Landesstraße 67 und der Kreisstraße 13 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen bzw. auf deren Kosten durchführen zu lassen.

Entlang der Landesstraße 67 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen des § 24 Nieders. Straßengesetzes (NStRG):

Bauverbotszone: Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen längs der Landesstraße 67 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „40 m Baubeschränkungszone“ (§ 24 Abs. 2 NStRG) können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 67 negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße 67 in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 NStRG sowie § 16 NBauO).

Entlang der Straßeneigentumsgrenze der Landesstraße 67 sind die Baugrundstücke auf Privatgrund mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§24 NStRG und § 16 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

Sollte es zu einer Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs -sowohl Kraftfahrzeug-, als auch Rad- und Fußgängerverkehr- im Einmündungsbereich der Gemeindefahrstraße „Schoolpatl“ in der Landesstraße 67 kommen, so hat die Gemeinde Wietmarschen zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung nach Feststellung durch die Unfallkommission im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau- und Verkehr -Geschäftsbereich Lingen- durchzuführen.

Zu den umliegenden Gehölzbeständen sind die Regelungen der DIN 18920 einzuhalten.

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

**Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/Baumfällarbeiten, Beginn der Bauarbeiten am bestehenden Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der europäischen Brutvögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, oder der Beginn der Bauarbeiten am bestehenden Gebäudebestand außerhalb des genannten 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. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufräumdung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

**Gebäudeabriss (Fledermäuse):** Sollten die Baumaßnahmen am bestehenden Gebäudebestand während der aktiven Phase der Fledermauskundler zwischen April und Oktober begonnen werden, ist eine vorherige Kontrolle durch einen Fledermauskundler zur Ausflugs- bzw. Einflugzeit der Fledermäuse notwendig, um eventuell anwesende Fledermäuse zu entdecken und nach Möglichkeit deren Hangplätze am Gebäude zu lokalisieren. Für den Fall, das Fledermäuse nachgewiesen werden, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und in Absprache mit der UNB eine Vorgehensweise zu wählen, die eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen während der Umbaumaßnahmen soweit wie möglich vermeidet.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 97 "Bramkamp", 3. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

### Planunterlage

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



© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Gemeinde :  
Gemarkung :  
Flur :  
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

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

Nordhorn, den ..... Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -  
(Siegel) .....

### 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. 97 "Bramkamp", 3. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

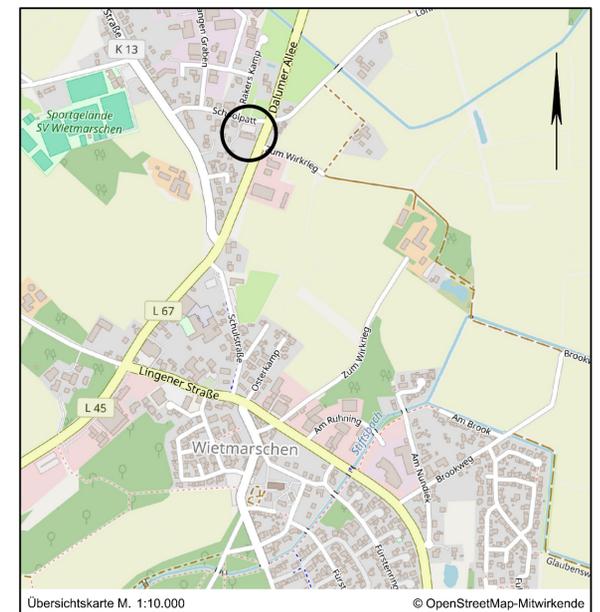
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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. 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: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/889-0 • Fax 05407/889-40 gez. ppa. Desmarowitz	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	03.2025	Gr
	gezeichnet	03.2025	Hd
	geprüft	03.2025	Gr
Wallenhorst, 27.03.2025	freigegeben	03.2025	Dw

Pfad: H:\WIETMAR\224158\PLAENE\Bp\bp\_bplan-97-3aen\_03\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**Gemeinde Wietmarschen**  
**Bebauungsplan Nr. 97**  
**"Bramkamp"**  
**3. vereinfachte Änderung**  
Verfahren gemäß § 13 BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1:1.000  
Peltatum: 07.04.2025 Speicherdatum: 07.04.2025