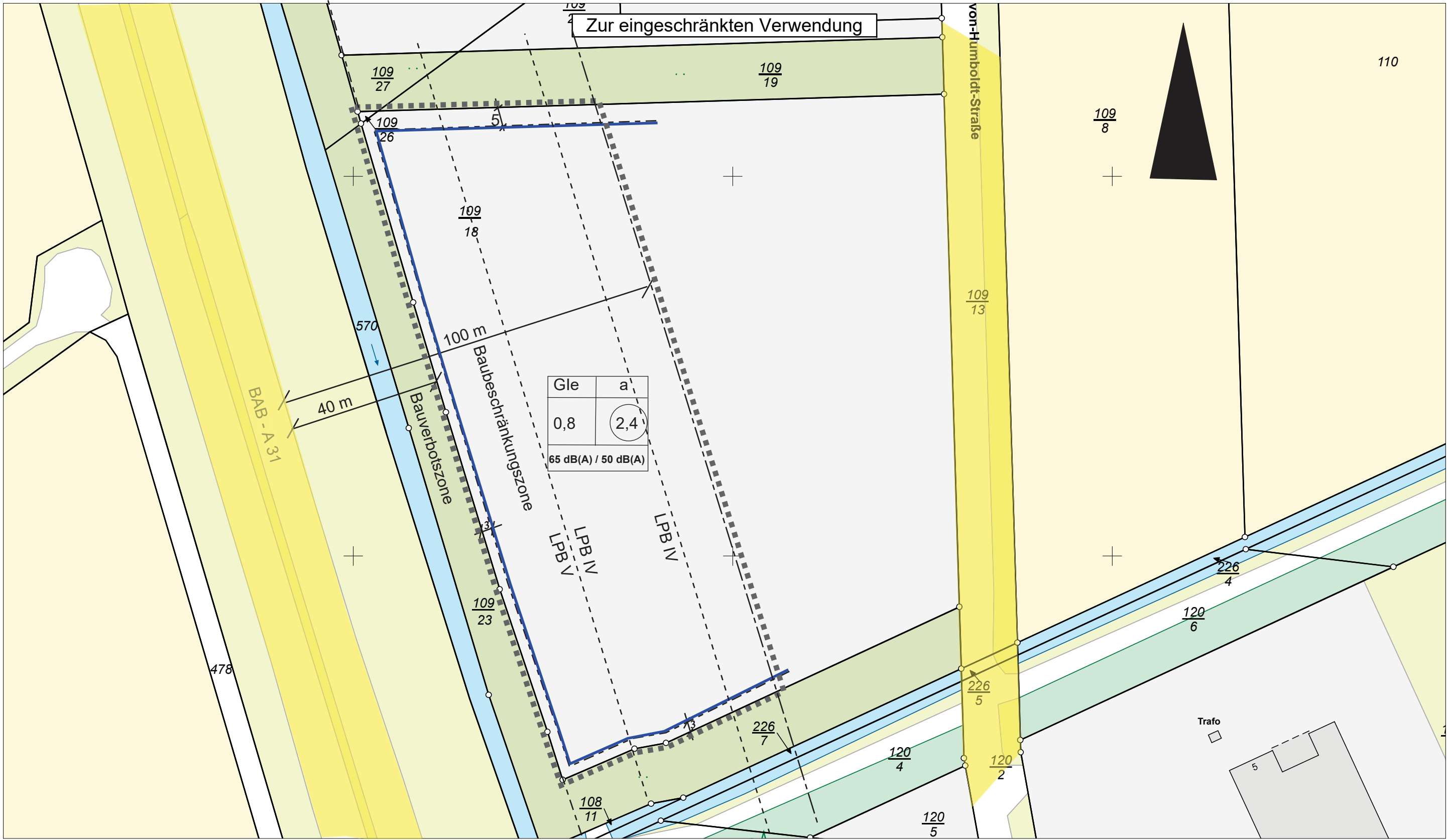




N = 5817026

Maßstab 1:1000

Meter

0 10 20 30



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Wietmarschen
Gemarkung: Löhne
Flur: 50 Flurstück: 109/18

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 19.05.2025
Aktualität der Daten 14.05.2025

Verantwortlich für den Inhalt:

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

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.

Bereitgestellt durch:

Gemeinde Wietmarschen
Hauptstraße 62
49835 Wietmarschen

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gle eingeschränktes Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

0,8

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

a

abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Änderung

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

65 dB(A) / 50 dB(A) Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(a)/m²

— — — — — Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Hinweise (Darstellung ohne Normcharakter)

— — — — — Bauverbotszone, 40 m vom Fahrbahnrand

— — — — — Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbahnrand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

a) Emissionskontingente
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK 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.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

Hinweise: In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Wietmarschen zur Einsicht bereitgehalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr 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.

b) passive Schallschutzmaßnahmen
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

		Geschoss	TB 1 Büro	TB 2 Büro
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- u. Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die A31	EG u. OG	LPB V	LPB IV
	Rückwärtige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die A31	EG u. OG	LPB V	LPB IV

In den Teilbereichen (TB) 1 und 2 sind Betriebsleiterwohnungen bzw. Wohnungen nicht zulässig.
Um für die bei Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude; hier Ostseite; auf der von der nahegelegenen A 31 abgewandten Gebäudeseite; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der A 31). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 2 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.

§ 3 Bepflanzung von KFZ- Stellplätzen

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

§ 4 Nebenanlagen, Trafostationen

Die Errichtung von Trafostationen ist 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.

§ 5 Nutzungsregelungen

- a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtige 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 Grafschaft 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
- 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

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

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.

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

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels folgender Maßnahmen abgewendet werden kann:

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
- Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Als bestandsstützende Kompensationsmaßnahme für den Bluthänfling wird ein 75 lfm langer Abschnitt einer Fläche aus dem Wallheckenpool der Gemeinde Wietmarschen verwendet. Bei der Fläche handelt es sich um die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 13/4 und 13/7 der Flur 52 in der Gemarkung Lohne, entlang derer eine Wallhecke mit vorgelagertem Saumstreifen angelegt worden ist.
- 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.

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).

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.

In Bezug auf den Verlauf der BAB A 31 ragt die 100-m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG ins Plangebiet hinein. In Bezug auf den Verlauf der A 31 ragt die 40-m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG ins Plangebiet hinein.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen längs der jeweiligen Straße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der jeweiligen Straße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen, auch sämtliche Werbepylone oder Gittermasten.

Alle Werbeanlagen außerhalb der 100 m - Anbaubeschränkungszone, die von der Autobahn eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Sofern innerhalb der 100 m - Anbauverbotszone Werbeanlagen errichtet oder geändert werden dürfen, ist hierfür grundsätzlich die Zustimmung oder Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes erforderlich. Die zuvor genannten Bestimmungen sind auch für temporäre Werbeanlagen und Baustellenschilder zu beachten. Werbeanlagen, die von der

Autobahn eingesehen werden können und außerhalb der 100 m - Beschränkungszone errichtet werden sollen, sind nach §33 StVO zu beurteilen.

Beleuchtungsanlagen jeder Art (ortsfeste sowie mobile z.B. an Fahrzeugen) sind ausreichend und nachweislich wirkungsvoll zur Autobahn 31 abzuschirmen. Die Reflektoren der Beleuchtung sind waagrecht zu montieren. Für sämtliche Beleuchtungsanlagen, die eine physiologische Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausüben können, ist ein lichttechnisches Gutachten von einem zugelassenen Sachverständigen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anzufertigen. Eine unabhängige Prüfung des Gutachtens ist ebenfalls zu veranlassen.

Staub und sonstige baubedingte Einflüsse, die den Verkehr auf der Autobahn negativ beeinflussen können, sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Entlang der BAB A 31 sind die neuen Grundstücke fest und lückenlos gegen die Autobahn abzugrenzen (Zaun, Wall, Hecke, Anpflanzungen o.ä.).

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.

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/ 20576615, 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.

Zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange sind zu fällende Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30cm sowie solche, die offensichtlich Spalten und Risse aufweisen, fachmännisch auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten (dauerhafte Niststätten für Vögel, Quartiere für Fledermäuse) und deren Besatz zu kontrollieren. Bei Besatz ist vor Fällung Rücksprache mit der Naturschutzbehörde zu halten.

Um Schäden an vorhandenen Gehölzen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, ist die DIN 18920 zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 71.2 (Ursprungsplan 2023) tritt für den Bereich außer Kraft, der durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71.2 überplant wird.

Bebauungsplan Nr. 71.2

„Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VI“

der Gemeinde Wietmarschen

1. vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71.2 „Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VI“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietmarschen,

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71.2 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen,

(Siegel)

Bürgermeister

Am _____ wurde die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den örtlichen Tageszeitungen vorgenommen. Diese Änderung ist damit rechtsverbindlich geworden.

Wietmarschen,

(Siegel)

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 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 gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wietmarschen,

(Siegel)

Bürgermeister

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Wietmarschen ausgearbeitet.

Wietmarschen,

(Siegel)

Bürgermeister