



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Wietmarschen
Gemarkung: Lohne
Flur: 12 Flurstück: 40/138

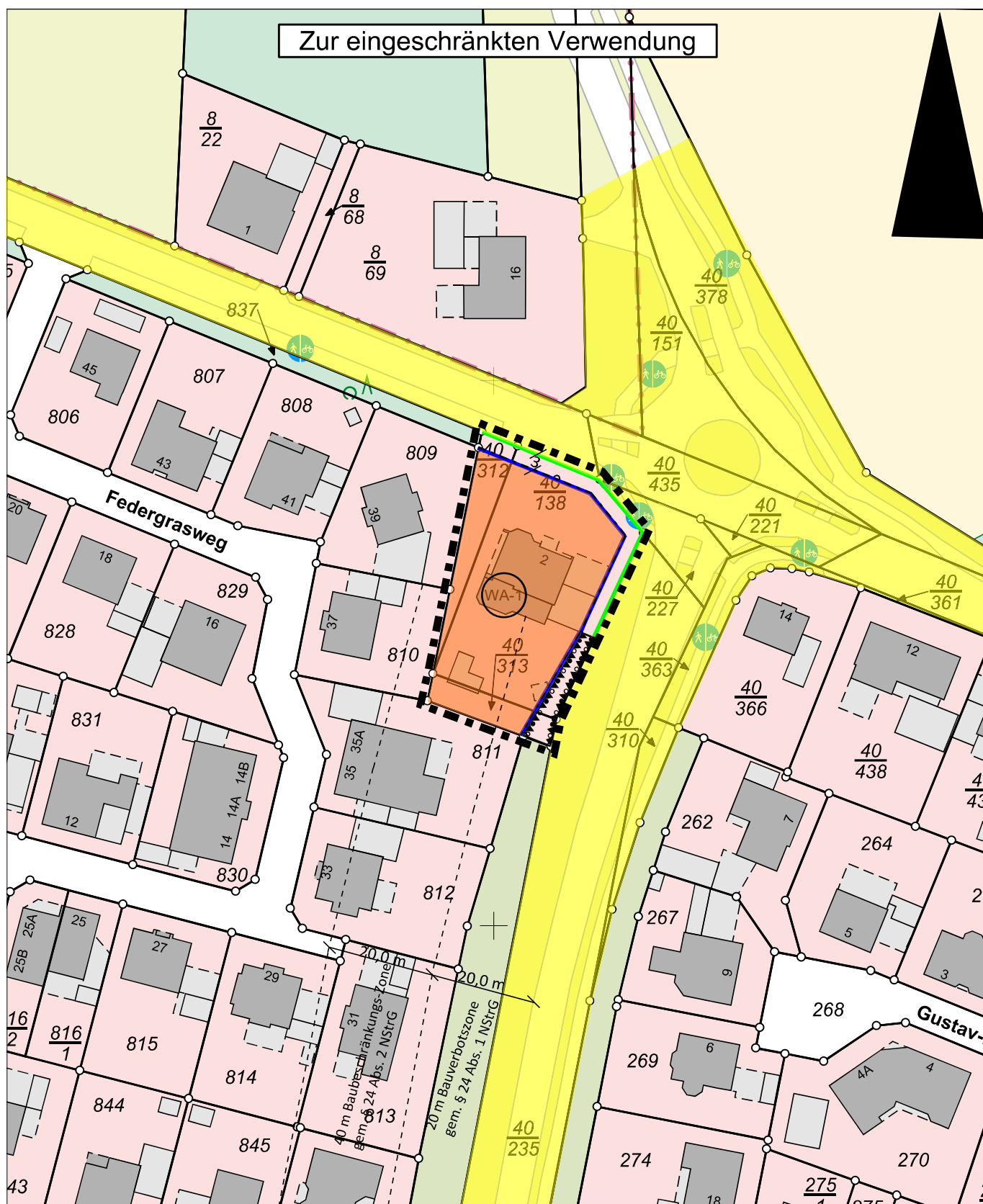
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 01.07.2025
Aktualität der Daten 28.06.2025

N = 5819168

E = 32378891



N = 5818948

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

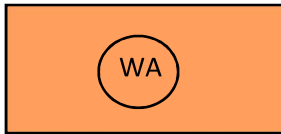
Hauptstraße 62
49835 Wietmarschen

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



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

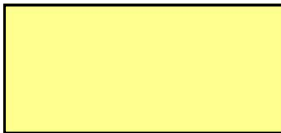
GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

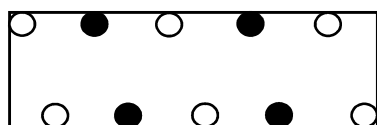
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Ergänzung
gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Umgrenzung der Flächen für
besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen
i. S. d. Bundes-
Immissionsschutzgesetzes (gem. §
9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen und Erhalten von
Bäumen und Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9
Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA-1 Gebiet = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,3, GFZ 0,6, FH max. = 9,5m, Maßnahmen Immissionsschutz sh. textl. Festsetzung § 5.

Die Firsthöhe (FH max.) wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens 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.

Gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO im WA-1 Gebiet bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

§ 2 **Flächen mit Pflanzbindung**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 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 Neupflanzungen vorzunehmen.

§ 3 **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.

§ 4 **Anzahl der zulässigen Wohnungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 5 **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

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. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

		WA-1 Gebiet	
Einstufung Lärmpegelbe- reiche (LPB)	Ostseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG+OG	LPV IV 40 dB
	Westseiten der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG+OG	LPB III 35 dB
	Seitenfassaden der Gebäude; (erforderliches $R'_{w,res}$)	EG+OG	LPB III 35 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die o. g. DIN-Vorschriften werden beim Planungsamt der Gemeinde Wietmarschen vollständig zur Einsicht bereitgehalten.

§ 6 **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 im Mischgebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 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 (5) BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, sind die Gehölze durch eine fachkundige Person auf evtl. besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen.
- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
- 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.
- **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

1) Dachneigung

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad, sowie Tonnendächer zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Terrassenüberdachungen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch in abweichender und Flachdachbauweise zulässig.

Gebäudeteile gelten als untergeordnet, soweit sie die 1/2 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.

2) Versickerung von Oberflächenwasser

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dazu ist das Gelände entsprechend aufzuheben, um eine vertikale Sickerraummächtigkeit von 1,0 m zu schaffen. Die Versickerung hat hier über Mulden mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

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 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 durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Wietmarschen zu erfragen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Baubeschränkungszone des Luft-Boden-Schießplatzes Nordhorn-Range. Hier dürfen Gebäude eine Höhe von 30 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.
- Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). Gem. § 24 Abs. 1 NStrG ist für die Bebauung (Baugrenze) ein Abstand von mindestens 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand

der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrzeuge einzuhalten (Bauverbotszone).

Gem. § 24 Abs. 2 NStrG bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen (Baubeschränkungszone).

- Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen, dem Westring (K 33) im Osten sowie der Bundesautobahn A 31 im Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen 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 K 33 ausgehen.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, hat die Gemeinde Wietmarschen die Verpflichtung, ihre Planung an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige, übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen.

Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Gemeinde Wietmarschen gerichtet werden.

- Bei Bau- und Erdarbeiten festgestellte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) sind gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie -Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, gemeldet werden. Telefon: 0041/779-2120, Telefax: 0441/799/2123.

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.

- Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979) und der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992) gelten unmittelbar. Hiernach ist es u. a. verboten, die Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der besonders geschützten Arten wildlebender Tiere zu entnehmen oder zu beschädigen, Tiere oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen, zu töten oder während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit zu stören. Da alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten dem besonderen Artenschutz unterliegen, dürfen Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden.
Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist ein Roden von Gehölzen prinzipiell nur in der Zeit Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig, auch im Innenbereich. Außerhalb dieser Zeit sind nur schonende Form- und Pflegeschritte zulässig. Nur für Bäume innerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen gibt es diesbzgl. eine Ausnahme, wobei dann die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind.

Um eine direkte Verletzung, Tötung oder Störung der Individuen oder Entnahme ihrer Entwicklungsformen sowie eine Störung während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet auszuschließen, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert. Sollte dies nicht geschehen, muss die Baufeldräumung in Gestalt des Abschiebens des Oberbodens der sonstigen offenen Flächen (Grünland/ Acker) außerhalb der Brutzeiten von allgemein verbreiteten Vogelarten, also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.

Werden entgegen der derzeitigen Annahme Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 50 cm gefällt, sind vor den Fällmaßnahmen diese Bäume auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

- Die o.g. Regelwerke werden im Bauamt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114, 2. vereinfachte Ergänzung, tritt der Bebauungsplan Nr. 114 (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen) für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.