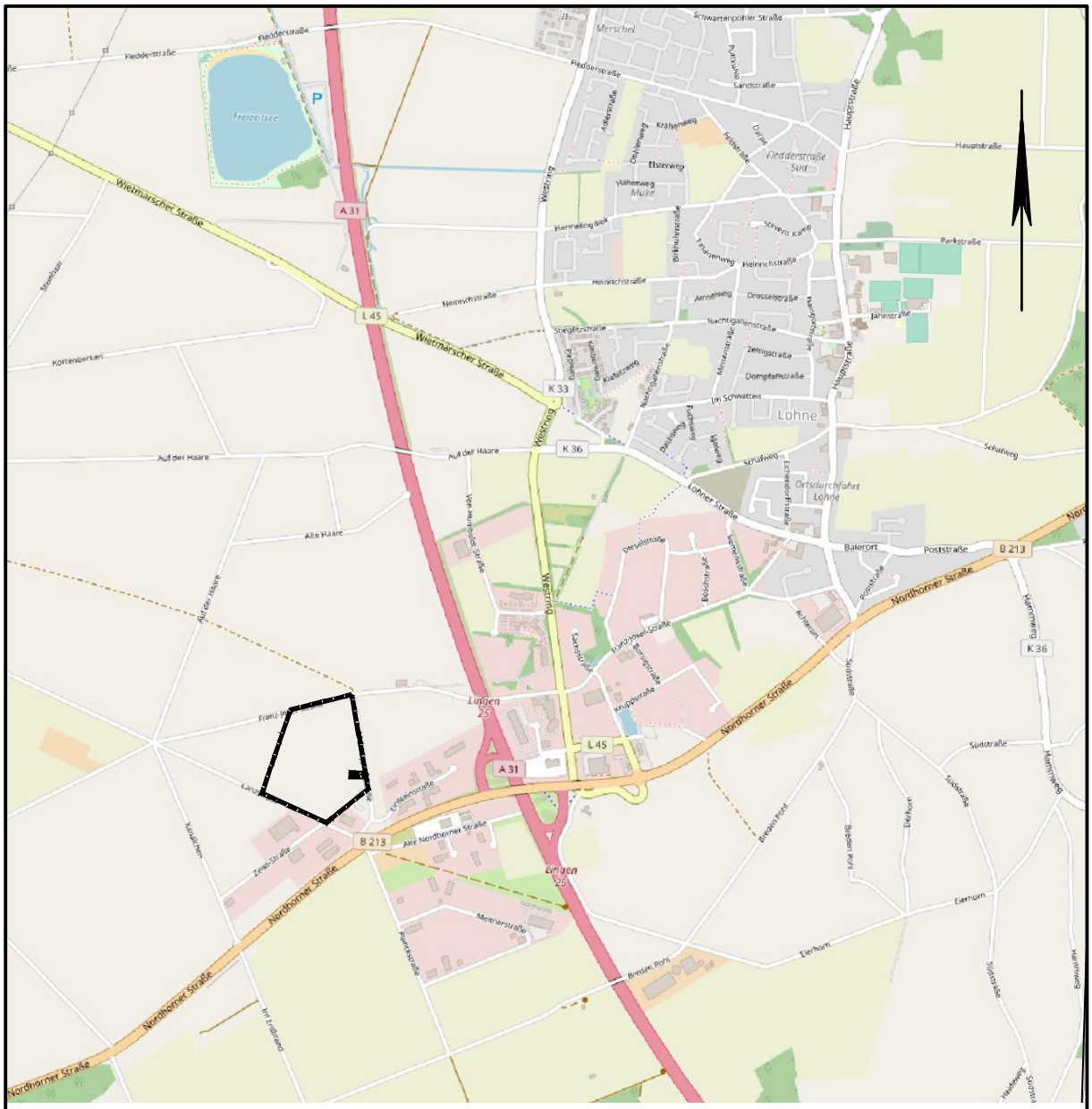

Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a - 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 - Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	02.2024	Gr
gezeichnet	02.2024	Hd
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 05.02.2024

Pfad: H:\WIETMAR\218559\PLAENE\BP\bp_bplan-129_04.dwg(B-Plan)

Gemeinde Wietmarschen
Bebauungsplan Nr. 129
"Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen - Lohne XV"

Auslegungsexemplar

Entwurf

Maßstab 1:2.000

Bebauungsplan Nr. 128
"Gewerbegebiet Wietmarschen-Lohne XIV"
1. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 94
"Gewerbegebiet A 31
Wietmarschen-Lohne VIII"

Bebauungsplan Nr. 94.1
"Erweiterung Gewerbegebiet A 31
Wietmarschen-Lohne VIII"
1. vereinfachte Änderung

GEE	a
0,8	2,4
60 dB(A) / 45 dB(A)	

GEE	a
0,8	2,4
54 dB(A) / 39 dB(A)	

Neuer Grund
Roter Pohl
Franz-Josef-Straße
Lohner Bach
Einsteinstraße
Alte Nordhorn
Pferdebahn
Lonzstraße
Houpkgraben 4
Werbepylon
Trafo

© 2017 LGLN

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.

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer

20 Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GEE eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

(2,4) Geschossflächenzahl

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Graben

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

61dB(A) / 46dB(A) — Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz
Emissionskontingente:
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} 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:
Die DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Gemeinde Wietmarschen zur Einsicht bereitgehalten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r 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.

§ 2 Flächen mit Pflanzbindung
Die im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind entsprechend der in der Begründung/ Umweltbericht beigefügten Pflanzenlisten flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

§ 3 Bodenversiegelung von KFZ- Stellplätzen
Die Oberfläche von KFZ- Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) aufzuführen.

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

§ 5 Nebenanlagen, Trafostationen
Die Errichtung von Nebenanlagen und Trafostationen ist in den Bereichen, außerhalb der Baugrenzen, angrenzend an die zum Erhalt festgesetzten Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) nicht zulässig.
Die Errichtung von Trafostationen ist ansonsten 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.

§ 6 Nutzungsregelungen
a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte 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

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

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

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.

§ 7 Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 19 (1) Nr.20 BauGB)
Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes sind nach den §§ 44 ff BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für entfallende Wochenstubenquartiere sowie Quartiere einzelner Zwergfledermäuse und ein möglicherweise vorhandenes Winterquartier sind frühzeitig Ersatzquartiere zu schaffen. Hierzu sind drei Fledermausbretter für den Verlust des Wochenstubenquartiers, drei weitere Flachkästen als Ersatzquartier für Einzelquartiere/Paarungsquartiere und ein Ganzjahreskasten im Radius von etwa 500 m um das bestehende Quartier anzubringen. Die Kästen sollten möglichst an umliegenden Gebäuden, wie z.B. im Bereich des südlich liegenden Gebäudekomplexes oder den umliegenden Industriehallen und zu unterschiedlichen Himmelsrichtungen hin exponiert angebracht werden, um den Fledermäusen eine Quartierauswahl je nach gerade bevorzugten mikroklimatischen Verhältnissen zu ermöglichen. Die Ersatzquartiere müssen möglichst frühzeitig vor dem Abbruch des Gebäudes installiert werden um zu gewährleisten, dass die Fledermäuse diese bei Abbruch bereits kennen. Geeignete Fledermauskästen für die Wochenstube wären z.B. die Fledermaus-Fassaden-Sommerquartiere FFSQ oder FWQ-L (Hasselfeldt GmbH Artenschutzprodukte) und das Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ (Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH). Für den Ausgleich der Einzelquartiere sind z.B. das in unterschiedlichen Größen verfügbare Fledermaus Wandquartier (FWQ-S, FWQ-M, FWQ-L) der Hasselfeldt GmbH und je nach Oberflächenbeschaffenheit der Wand die Fledermaus-Wandschale (2FE) von Schwegler geeignet. Als Winterquartier kommen die Kästen FFGJ (Hasselfeldt GmbH) oder 1WQ (Schwegler GmbH) infrage.

Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Gebäudekontrolle):
Die Rodung von Gehölze muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Brutvögel erfolgen und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.
Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Vögeln darf der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit erfolgen. Ebenso ist von einem Abrissbeginn im Winter wegen der erhöhten Wahrscheinlichkeit, dass Winterquartiere vorhanden sind, abzusehen. Der Gebäudeabriss sollte daher im September / Oktober erfolgen. Die Fledermaus-Jungtiere aus der Wochenstube sind zu diesem Zeitpunkt bereits flügge und potenziell vorhandene Paarungsquartiere sind oft schon verlassen. Die Fledermäuse sind noch aktiv und es kann geklärt werden, ob und ggf. wo Individuen ein- oder ausfliegen. Vor Abrissbeginn würden entsprechende Strukturen nach Möglichkeit unbrauchbar gemacht. Zeitnah bevor Abrissarbeiten durchgeführt werden ist in jedem Fall eine Kontrolle auf die Anwesenheit von Fledermäusen durchzuführen.

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. Innerhalb der Baubeschränkungszonen dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur jeweiligen Straße nicht errichtet werden.
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.
Innerhalb der 100m-Baubeschränkungszone entlang der BAB A 31 (§ 9 Abs. 2 FStrG) dürfen im Abstand von 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 31 Werbeanlagen im Blickfeld zur jeweiligen Fernstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

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.

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen. Die maximal zulässige Bauhöhe darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung 78 m über NN nicht überschreiten, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

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/ 205766 15, 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.