



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 L_{eq} 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:

b) passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die 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 (Bauverbotszone bis Baubeschränkungszone)	TB 2 Büro (Bauverbotszone bis bis Von-Humboldt-Str.)
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	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 schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. 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 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 Fuganteil, Schotterterrassen, Rasseingittersteine o.ä.) aufzuführen.

§ 4 Bepflanzung von KFZ-Stellplätzen

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

§ 5 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.

§ 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 Vergnügungsgaststätten 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 Taschenwaren
 - 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
 - Telekommunikationsgeräte 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 (Produktionsverbundhandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Gesamtläche 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)

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie Vorgaben zu den Baumfällungen älterer Bäume zu gewährleisten. Unter der Voraussetzung, dass die im Zuge des Artenschutzbeitrages der genehmigten, vorgezogenen Waldrodung (s. Kap. 11,6) formulierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Erfordernisse umgesetzt sind und unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist nach aktueller Einschätzung keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Tatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

Baufelddräumung: die Baufelddräumung (Gehölzenfernerungen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März stattfinden.

Baufelddräumung: Die Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse und somit im Zeitraum zwischen dem 01.11. und 01.03 in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB: Kontrolle möglicherweise besetzter Quartierstandorte durch einen Fledermausspezialisten im Zuge der Baufelddräumung, inklusive möglicher Bergung/ Sicherung von Individuen) durchzuführen. Sollten wider Erwarten bei der Fällung Tiere aus der Artgruppe der Fledermäuse gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und es ist entweder ein Fallstop zu erwirken oder die Tiere müssen geborgen und versorgt werden. Für die Bergung und Versorgung ist der Fledermausspezialist (ÖBB) verantwortlich.

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 bis bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbausträger 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 Straßenbausträger 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-Baubeschränkungszone 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-Ränge. 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, Holzkohleasammungen, 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: 0411/ 799-2120, 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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. 71.2 "Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VI", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Planunterlage

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

© 2021 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Wietmarschen
Gemarkung : Lohne
Flur : 50
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 nichtgeneigte 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 (Az. L4-8/1/2021 Stand vom 06.07.2021). 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)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 71.2 "Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VI" 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. 1 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. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mars-Calle-30-4a • 49134 Hildersheim Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
bearbeitet		2022-03	Gr
gezeichnet		2022-03	Hd
geprüft			
freigegeben			

Wallenhorst, 2022-03-11

Plan-Nummer: H:\WIETMAR\221041\PLAENE\BP\bp_lplon-71-2_02.dwg (B-Plan)

Landkreis Grafschaft Bentheim
GEMEINSCHAFT WIEtmarschen
BEBAUUNGSPLAN NR. 71.2
"Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VI"

Vorentwurf
Maßstab 1:1.000