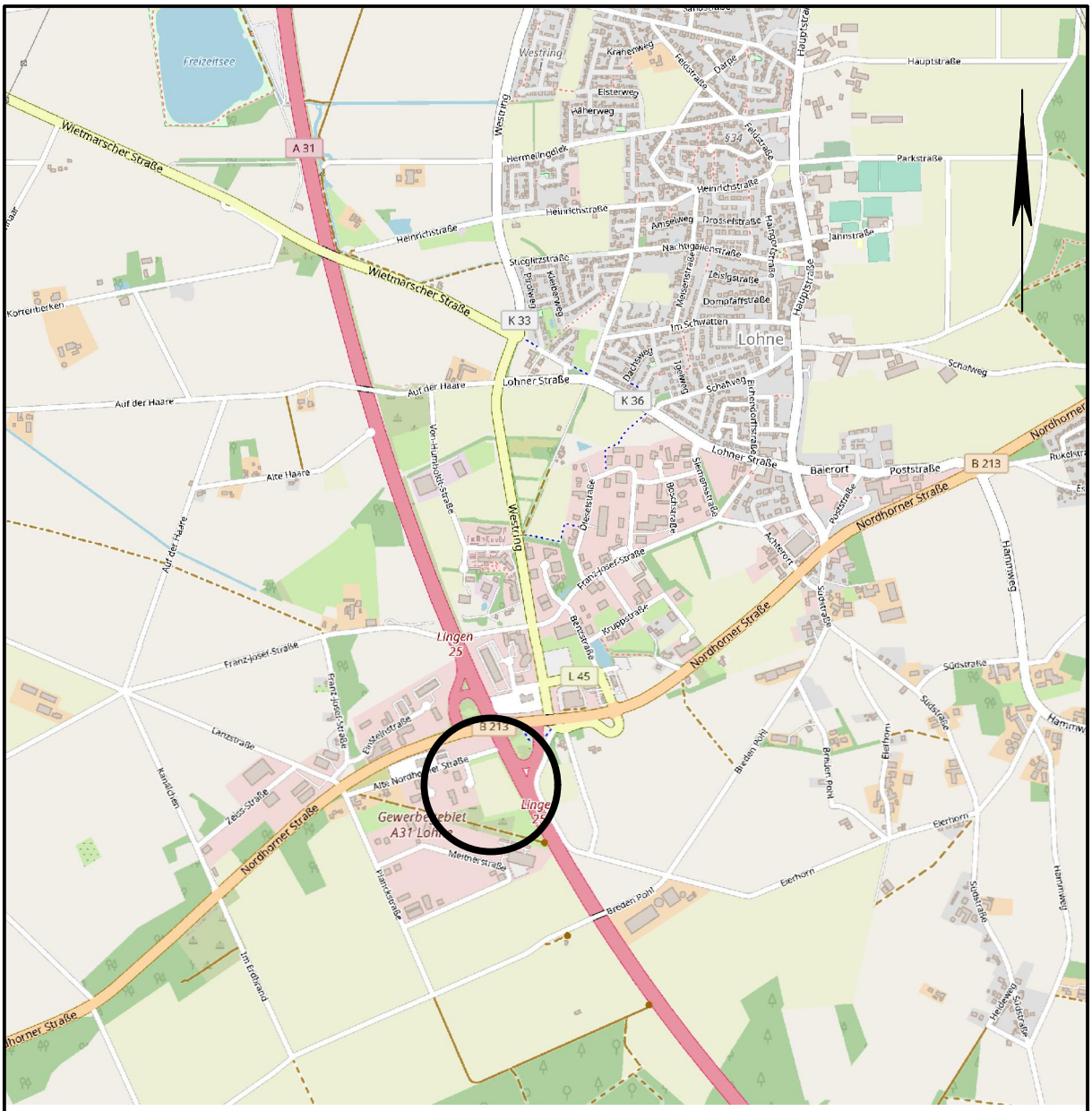


Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

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

Wallenhorst, 06.02.2024

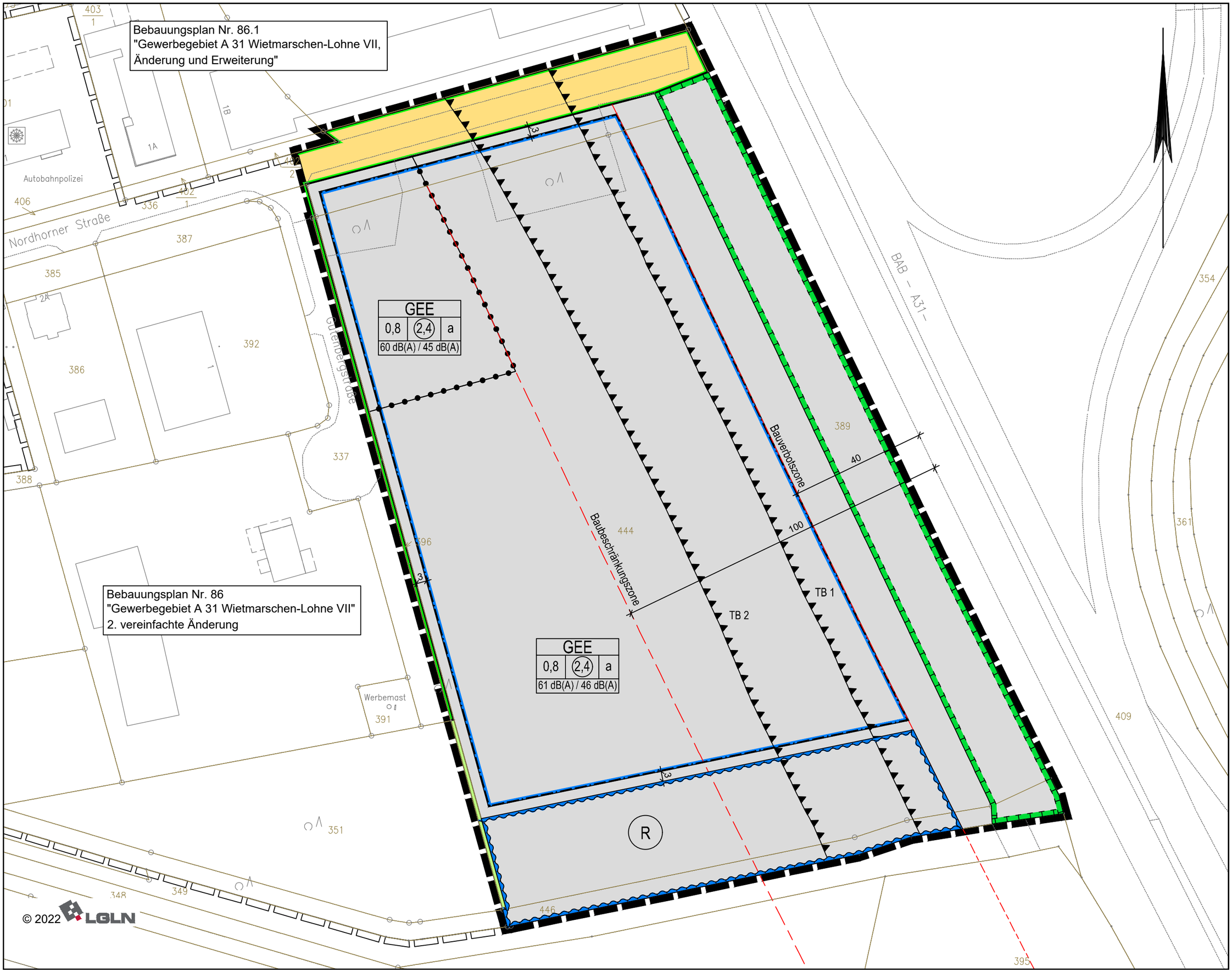
	Datum	Zeichen
bearbeitet	02.2024	Gr
gezeichnet	02.2024	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad: H:\WIETMAR\222068\PLAENE\BP\bp_bplan-86-2_04.dwg(B-Plan)

Gemeinde Wietmarschen
Bebauungsplan Nr. 86.2
"Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VII"
Auslegungsexemplar

Entwurf

Maßstab 1:1.000



Bebauungsplan Nr. 86.1
"Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VII,
Änderung und Erweiterung"
Bebauungsplan Nr. 86
"Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VII"
2. vereinfachte Änderung
GEE
0,8
2,4
a
60 dB(A) / 45 dB(A)
GEE
0,8
2,4
a
61 dB(A) / 46 dB(A)
Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
TB 1
TB 2
R
Nordhorner Straße
Gutenbergstraße
Autobahnpolizei
Werbemast
BAB – A31–
40
100

© 2022 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
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

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

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)

öffentliche 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)

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ersatzmaßnahme BAB 31

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TB 2 — Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Bauverbotszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) /
Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

a) 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:

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	**TB1**	**TB2**
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden zur A 31	EG u. OG	V	IV
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	V	IV
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	IV	III

<u>) Erläuterung / Definition :</u>*	
Fassaden zur A 31	*Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Achse der A 31 bilden*
Seitenfassaden der Gebäude	*Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Achse der A 31 bilden*
Rückseiten der Gebäude	*Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Achse der A 31 bilden*

Um für die bei Arbeitsräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 2 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Räumen der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der A 31 abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der A 31 bilden). 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.

§ 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, Rassengittersteine 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 Wohnungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 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.
- 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.

Beleuchtungsanlagen jeder Art (ortsfeste sowie mobile z.B. an Fahrzeugen) sind ausreichend und nachweislich wirkungsvoll zur Autobahn 31 abzuschirmen. Die Reflektoren der Beleuchtung sind waagerecht 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.