

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeicherverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

--- Gemarkungsgrenze	
--- Flurgrenze	
--- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß	20
--- Flurstücksnummer	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)
MI Mischgebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
F+R Fuß- und Radwege
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Erdgasleitung mit je 4,0 m Schutzstreifen
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 zu erhaltende Einzelbäume
15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
St Stellplätze
Alllastenverdächtige Fläche 45602559040021
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI-1-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, Firsthöhe (FH) = max. 11,0m; Firsthöhe (FH) mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss = max. 12,5m

MI-2-Gebiete = max. 3 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 1,8, Firsthöhe (FH) = max. 12,5m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden 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. Grenz 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. Ausnahmsweise ist bei einer festgesetzten offenen Bauweise die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu maximal 10 v.H. zulässig.

§ 2 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.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen
In den MI-1-Gebieten sind je 100 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohnung zulässig, für jedes Gebäude maximal 18 Wohnungen insgesamt.
In den MI-2-Gebieten sind je 100 qm Grundstücksfläche max. 1 Wohnung zulässig, für jedes Gebäude maximal 22 Wohnungen insgesamt.

§ 4 Vergnügungsgelände
In den MI-1- und MI-2-Gebieten sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Vergnügungsgelände im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.

§ 5 Immissionen durch Verkehrslärm
Auf den an die K 36 (Löhner Straße und Baierort) und an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke sind bei Neubau sowie bei wesentlicher Änderung vorhandener baulicher Anlagen gem. der Tabelle 8 der DIN 4109 folgende Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten:
an den zu den Straßen orientierten Fronten gilt Lärmpegelbereich IV: 40 dB;
an den nicht direkt den Straßen zugewandten Fronten gilt Lärmpegelbereich III: 35 dB.

§ 6 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke Garagen und Nebenanlagen
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbetten und/oder Steinbetten ist nicht zulässig.

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 10,0m Straßenfront (Grundstückslänge an der Erschließungsstraße) mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Laubbäume sind folgende Arten zulässig: Stieleiche (Quercus robur), Schneeball (Viburnum opulus), Esche (Fraxinus excelsior), Faulbaum (Rhamnus frangula), Vogelkirsche (Prunus avium), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Höhlener (Sambucus nigra), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke).

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz
Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sind immer zu beachten:
Fällungen / Rodungen, Baufeldräumung: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken / Baufeldräumung, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken (nur außerhalb der Haupttrutzzeit). Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, sind die Gehölze durch eine fachkundige Person auf evtl. besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen.
Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden: Sollen 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.

§ 8 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 143 treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 24, 24a, 48, 69, 1. Änderung, Nr. 19, 10, Änderung, Nr. 31, 2. Änderung, Nr. 65, Nr. 65.1 und Nr. 127 außer Kraft, soweit sie von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 143 überlappt werden.

B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

- Einstellplätze
Für jede Wohnung in einem Einzel- oder Doppelhaus sind mindestens 1,5 Einstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² genügt der Nachweis eines Einstellplatzes auf dem Grundstück. Die Notwendigkeit der Einstellplätze für einen gewerblich genutzten Bereich richtet sich nach der Planzeicherverordnung des Landes Niedersachsen. Eine Ablöse ist grundsätzlich nicht möglich.

Zuwiderhandlungen 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.02.2021 (BGBl. I S. 1802).

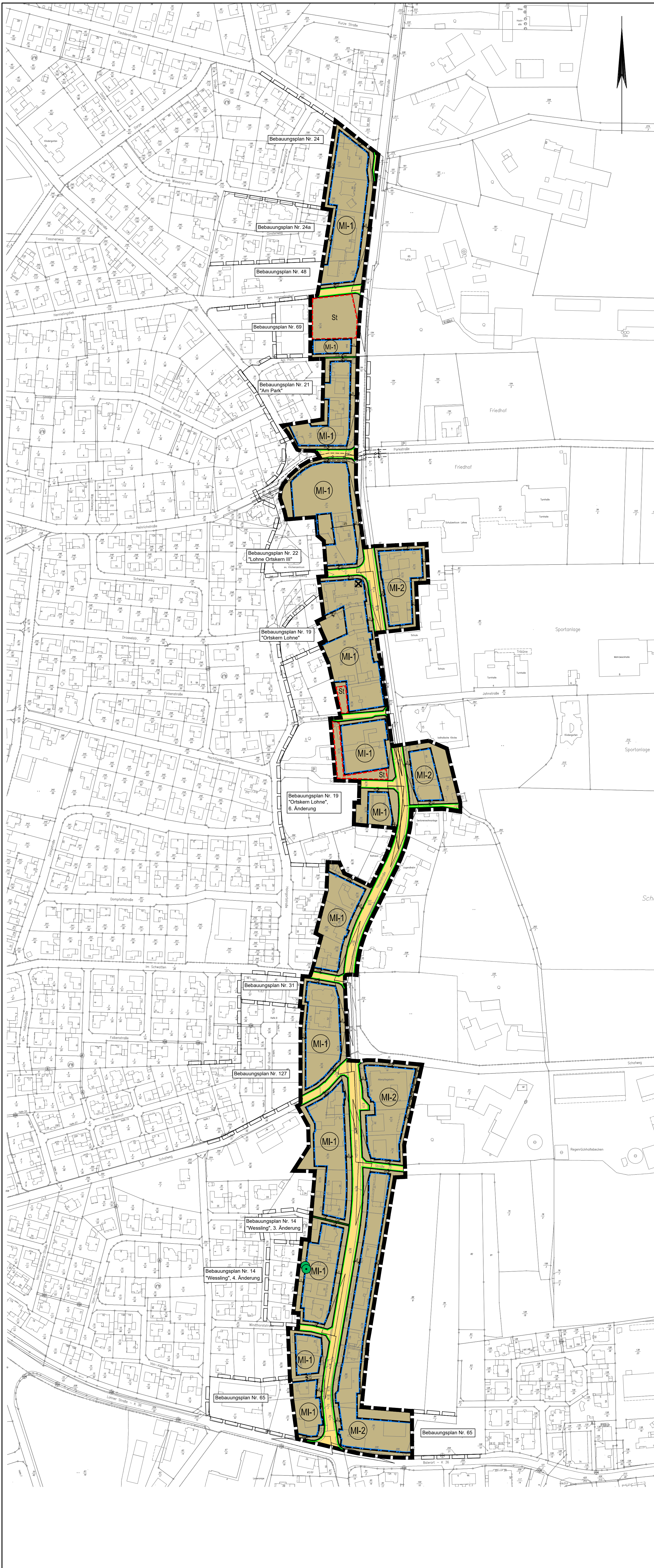
- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße 36 (Löhner Straße bzw. Baierort - K36). Von den Grundstückseigentümern können keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Kreisstraße im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von der Kreisstraße ausgehen, geltend gemacht werden. Ebenso gehen von der Bundesstraße 213 erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlackens sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Graftschaft Bentheim, NINQ-Ale 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 052021 66 3512, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766-15, gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach dem Anzeigedatum unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Die o.g. Regelwerke werden im Rathaus/ Baumt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.

- Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

- Im Plangebiet befindet sich eine im Altlastenkataster des Landkreises Graftschaft Bentheim erfasste altlastverdächtige Fläche. Altlastenidentifikationsnummer 45602559040021. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tischlerei.



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, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 143 "Ortskern Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Graftschaft Bentheim
Gemeinde : Wietmarschen
Gemarkung : Löhne
Flur : 14
Maßstab : 1:2000

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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-136/2021 - Stand vom 03.11.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Nordhorn -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 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 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.04.2023 bis 03.05.2023 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 20.06.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 143 "Ortskern Hauptstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

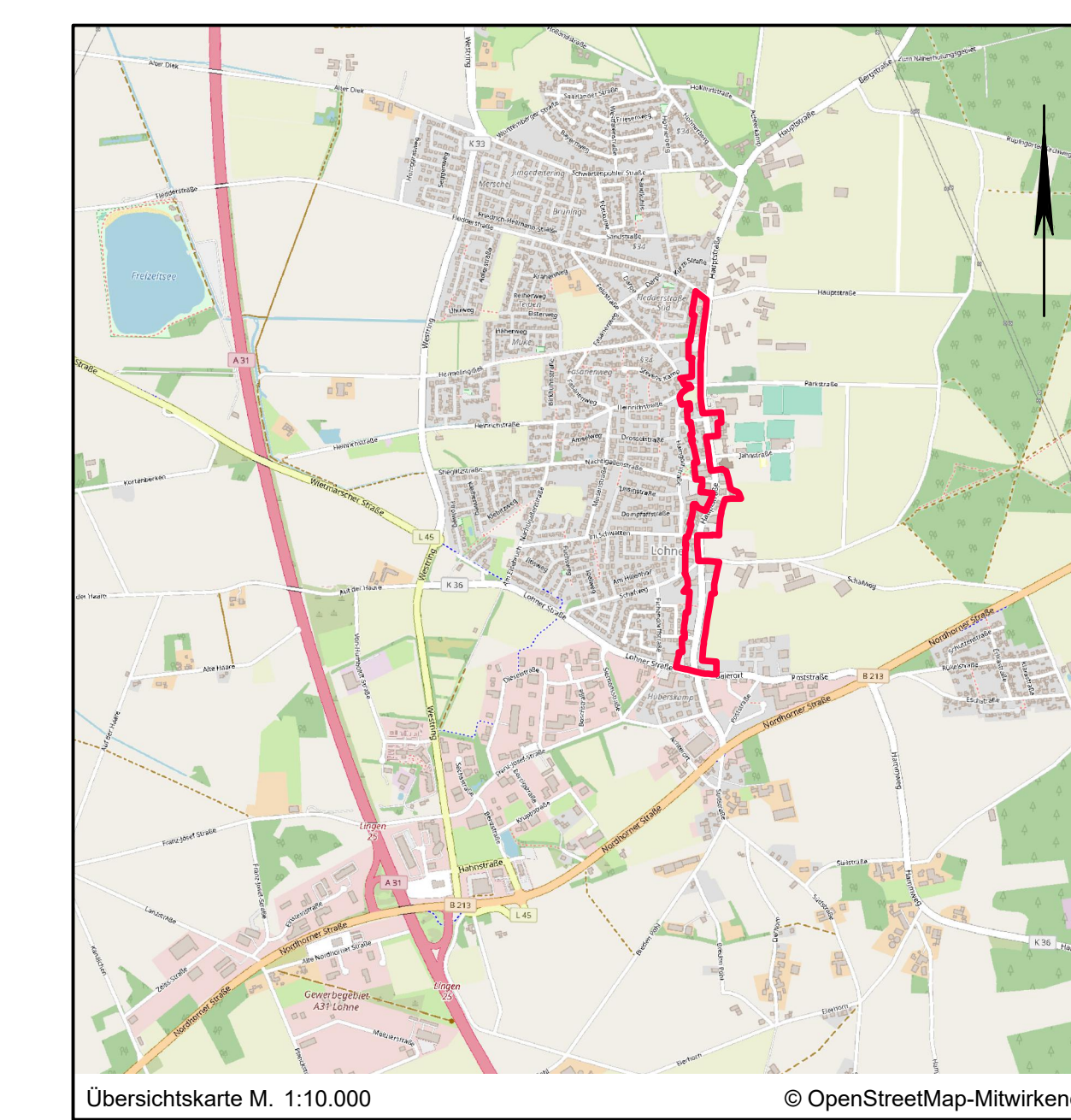
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marktstraße 20, 49131 Wallerstein Tel. 05407 980-0, Fax 05407 980-10	Datum	Zeichen
	gez. ppa. Desmarowitz	2023-06	Gr
		2023-06	Hd
		2023-06	Gr
		2023-06	Dw

Wallerhorst, 2023-06-20

Pfad: H:\WIETMAR21507\PLAENE\BP_bplan-143_03_Ui-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Wietmarschen
Bebauungsplan Nr. 143
"Ortskern Hauptstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1:2.000

Planstand: 2023-06-23

Spezialdatum: 2023-06-23