



Übersichtskarte M. 1:10.000

© 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, 05.02.2025

	Datum	Zeichen
bearbeitet	02.2025	Gr
gezeichnet	02.2025	Ber
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\WIETMAR\224284\PLAENE\BP\bp\_bplan-149\_02.dwg(B-Plan)

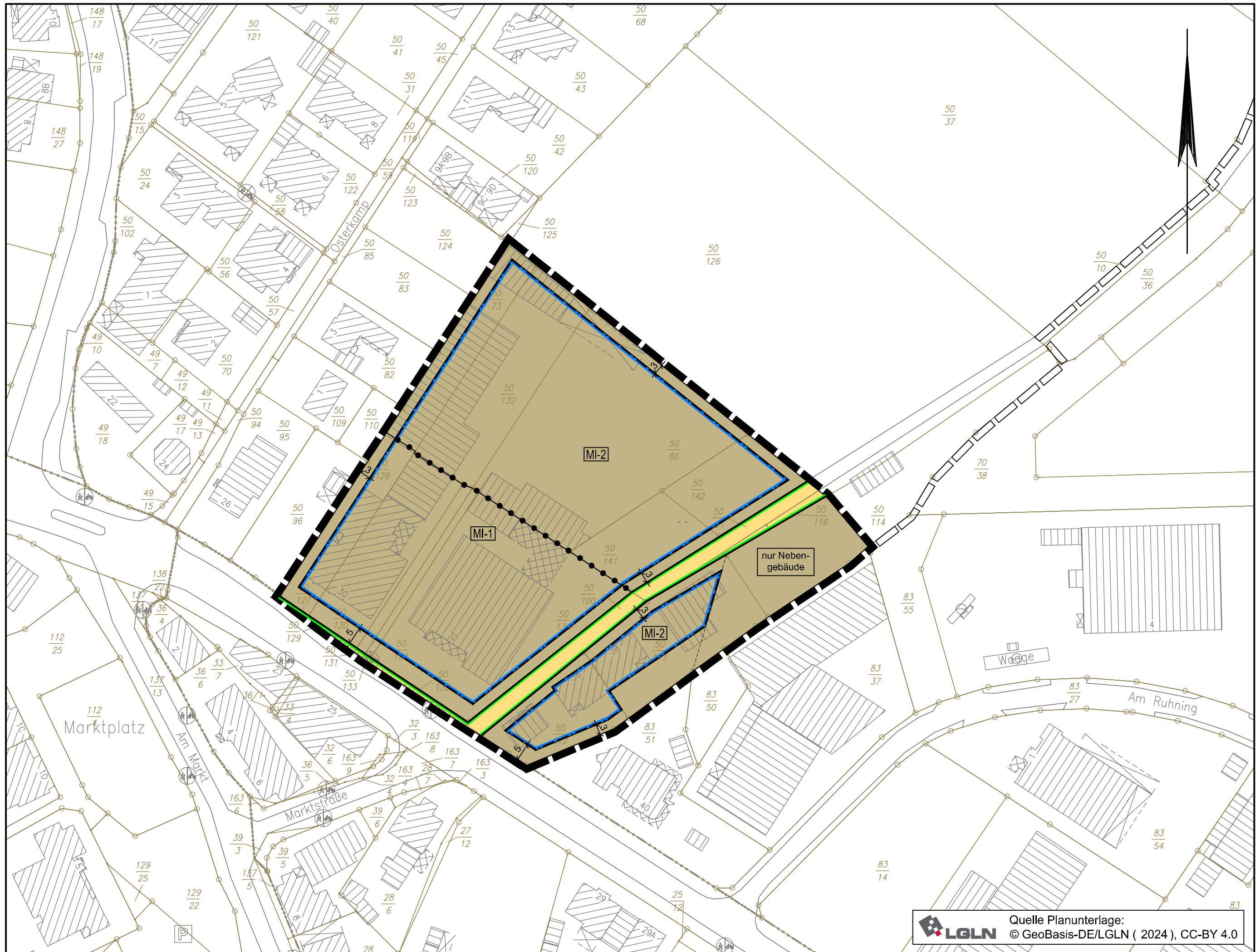


**Gemeinde Wietmarschen**  
**Bebauungsplan Nr. 149**  
**"Lingener Straße"**

mit örtlichen Bauvorschriften; Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Entwurf**

Maßstab 1:1.000



Marktplatz

Am Markt

Marktstraße

Osterkamp

Wage

Am Ruhning

# 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.

## Festsetzungen

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



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## Vermerkungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## Planunterlage



Gemarkungsgrenze



Flurgrenze



Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

$\frac{12}{3}$

Flurstücksnummer



Wohngebäude mit Hausnummern



Wirtschaftsgebäude, Garagen

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**MI-1-Gebiet** = max. 2 Vollgeschosse (VG), offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

**MI-2-Gebiet** = max. 2 VG, offene Bauweise, Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,6, GFZ 1,2.

Die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in MI-2)** 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.

In den **MI-1-Gebieten** darf die **Firsthöhe** 12,5m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

In dem **MI-2-Gebiet** darf die **Traufenhöhe** max. 3,7m betragen. Überschreitungen auf max. 6,0m sind auf 50% der Traufenlänge zulässig. Die Bauteile mit Überschreitungen der Traufenhöhe dürfen max. 2,5m aus der Fassadenfront heraustreten. Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

### § 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

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind in den **MI-1-Gebieten** pro Wohngebäude insgesamt max. 12 Wohnungen zulässig. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind in den **MI-2-Gebieten** pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern in den **MI-2-Gebieten** gilt hier jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude.

### § 4 Vergnügungsstätten

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

### § 5 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 in dem Mischgebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

### § 6 Maßnahmen für den Artenschutz, Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

**Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Baumfällung, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Gruppe der europäischen Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der europäischen Brutvögel (also zwischen 01. Oktober und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder eine Baumfällung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein mögliches Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## B. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

### 1.) Dachneigung

Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen mit einer Dachneigung von mindestens 25° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sowie untergeordnete Baukörper (Eingangs-, Erker- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten u.ä.) sind auch in Flachdachbauweise oder mit einer abweichenden Dachneigung zulässig. Maximal 1/3 aller Dächer auf dem Baugrundstück dürfen in Flachdachbauweise errichtet werden.

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 ggf. durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Wietmarschen zu erfragen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37 b, 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 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Alle 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 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 der Anzeige 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 Bauamt der Gemeinde (zu den allgemeinen Öffnungszeiten) zur Einsicht bereitgehalten.
- Von den Landesstraße 45 und 67 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L 45 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Nordhorn durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Um Schäden an Bäumen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, ist die DIN 18920 einzuhalten.
- Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, der Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 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.
- Sollte im Rahmen von Umbau-/ oder Abrissmaßnahmen und/ oder im Zuge von Baumfällungen bzw. der vorgeschalteten Kontrollen Quartierstrukturen von Fledermäusen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres durch einen Fledermauskundler im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme würde dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.
- Die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlicher Betriebe darf in keiner Weise eingeschränkt werden. Die ggfs. zeitweise auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.