

|                  |       |
|------------------|-------|
| GE               | a     |
| 0,8              | (2,4) |
| 65 / 50 dB(A)/m² |       |

|                  |       |
|------------------|-------|
| GE               | a     |
| 0,8              | (2,4) |
| 67 / 52 dB(A)/m² |       |

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 1 Festsetzungen zum Immissionschutz**  
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 „Geräuschkontingenterung“ (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 Beurteilungsspiegel  $L_{eq}$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relativanzug).
- § 2 Flächen mit Pflanzbindung**  
Die Oberfläche von KFZ-Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) auszuführen.
- § 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.) auszuführen.
- § 4 Befestigung 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 Trafostationen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wird zum Zwecke der Errichtung eine eigentümlich angelegte 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 Verkaufsfächen 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**

- Haushaltsartikeln, Kurzwaren, Schneiderebedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und abgewendet.
- Wäsche
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Tischwaren
- 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 Papierenwaren, 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
- Sportartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate
- Ziergüter

**Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
  - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
  - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Seifen- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
  - Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziergüter
- Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt werden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbundhandel). Die Verkaufsfäche 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)**

Die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotbestände wird mittels folgender Maßnahmen abgewendet:  
Notwendige Baumfällarbeiten und das Besetzen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BImSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.  
Die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.  
Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eintritt diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaugestaltung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnesten sowie auf eventuellen Besitz mit Individuen der Artgruppe der Fledermause 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 Fledermausen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnesten 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 Kiebelbetten 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 Straßenbausteller im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, 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 Straßenbausteller 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.  
Das Plangebiet liegt zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Luftw. Bodenschießplatzes Nordhorn. Hier dürfen Gebäude, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten in- oder flughistorische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 - Sitzpunkt Oldenburg, Olfener 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.

### 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
- Flurstücksnummer
- 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)
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - (2,4) Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
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 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 Planzeichenerklärung

Emissionskontingent  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags/nachts in dB(A)/m²

65 / 50 dB(A)

### Veröffentlichung

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bis vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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. 135 "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Löhne XVI" 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 Flächenzusageplanes 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 .....

### 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. 135 "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Löhne XVI", 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.

© 2024 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

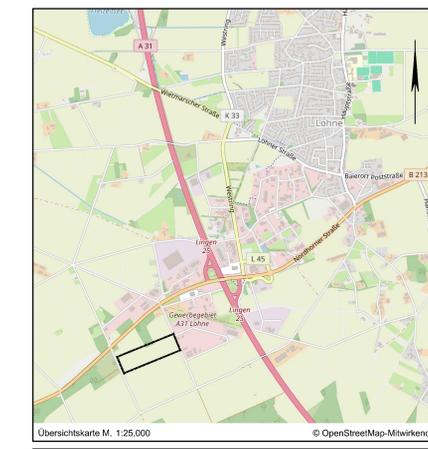
Landkreis Grafschaft Bentheim  
Gemeinde : Wietmarschen  
Gemarkung : Löhne  
Flur : 45  
Maßstab : 1:11.000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugehörigen 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 nichtamtliche 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 L4-2/2024 Stand vom 03.01.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den ..... Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
(Siegel) -Katasteramt Nordhorn-



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

|                      |     |             |         |
|----------------------|-----|-------------|---------|
| Entwurfsbearbeitung: | IPW | Datum       | Zeichen |
|                      |     | bearbeitet  | 01.2025 |
|                      |     | gezeichnet  | 01.2025 |
|                      |     | geprüft     |         |
|                      |     | freigegeben |         |

Waltenhorst, 14.01.2025

Plat: H:\WIETMAR223508\PLAEND\B\bc\_tplan-135\_03\_dwg(B-Plan)

**Gemeinde Wietmarschen**  
Bebauungsplan Nr. 135  
"Gewerbegebiet A31  
Wietmarschen Löhne XVI"

Entwurf Maßstab 1:1.000

Plan Nr. 1431/2025 Datum: 14.01.2025