



### Planzeichenerklärung

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

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Fluglinie
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- 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)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Grünflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
- 8. 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)
- 9. Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 10. Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren

61dB(A) / 46dB(A) Emissionskontingent L<sub>EX</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

**Emissionskontingente:**  
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EX</sub> 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.  
Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente L<sub>EX</sub> zus. zum Emissionskontingent L<sub>EX</sub> addiert werden.  
Koordinaten Referenzpunkt im ETRS89 UTM 32N Koordinatensystem:  
Rechtswert: x = 32.377.827,74; Hochwert: y = 5.816.191,93

Richtungs-sektoren	Winkelbereich in Grad		Zusatzkontingent L <sub>EX</sub> zus. in dB(A) (Tag / Nacht)	
	Anfang	Ende		
A	122	143	0	0
B	143	122	0	2

#### § 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 wasserundurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotterterrassen, Rasengittersteine o.ä.) aufzuführen.

#### § 4 Bepflanzung von KFZ-Stellplätzen

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

#### § 5 Nebenanlagen, Trafostationen

Die Errichtung von Nebenanlagen und Trafostationen ist in den Bereichen, außerhalb der Baugrenzen, angrenzend an die zum Erhalt festgesetzten Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) nicht zulässig. Die Errichtung von Trafostationen ist ansonsten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wird zum Zwecke der Errichtung eine eigentumsrechtlich eigenständige Versorgungsfläche gebildet, so wird für diese Versorgungsfläche eine diesseitige 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**

- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidebedarf, 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
- Unterhaltungselektronik und Zeitungen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Schnittblumen
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computer Teile, periphere Einheiten, Software
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

**Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungsmittel, Getrieke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- Heim- und Kleinfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

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 worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfäche darf maximal 10% der Gesamtfläche 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)

Zur Verhinderung des Entretrens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des besonderen Zurs Artenschutzes sind nach den §§ 44 ff. BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.  
**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**  
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für entfallende Wochenstubenquartiere sowie Quartiere einzelner Zwergfledermäuse und ein möglicherweise vorhandenes Winterquartier sind frühzeitig Ersatzquartiere zu schaffen. Hierzu sind drei Fledermausrotter für den Verlust des Wochenstubenquartiers, drei weitere Flachkästen als Ersatzquartier für Einzelquartiere/Paarungsquartiere und ein Ganzjahreskasten im Radius von etwa 500 m um das bestehende Quartier anzubringen. Die Kästen sollten möglichst an umliegenden Gebäuden, wie z.B. im Bereich des südlich liegenden Gebäudekomplexes oder den umliegenden Industriebauwerken und zu unterschiedlichen Himmelsrichtungen hin exponiert angebracht werden, um ein Quartierswahl je nach gerade bevorzugten mikroklimatischen Verhältnissen zu ermöglichen. Die Ersatzquartiere müssen möglichst frühzeitig vor dem Abbruch des Gebäudes installiert werden um zu gewährleisten, dass die Fledermäuse diese bei Abbruch bereits kennen. Geeignete Fledermauskästen für die Wochenstube wären z.B. die Fledermaus-Fassaden-Sonnenquartiere FFSQ oder FWQ4 (Hasselfeldt GmbH Artenschutzprodukte) und das Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ (Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH). Für den Ausgleich der Einzelquartiere sind z.B. das in unterschiedlichen Größen verfügbare Fledermaus Winterquartier (FWQ-S, FWQ-M, FWQ-L) der Hasselfeldt GmbH und je nach Oberflächenbeschaffenheit der Wand die Fledermaus-Wandschale (2FE) von Schwegler geeignet. Als Winterquartier kommen die Kästen FFGJ (Hasselfeldt GmbH) oder 1WQ (Schwegler GmbH) infrage.

#### Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung Gebäudekontrolle):

Die Rodung von Gehölze muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Brutvögel erfolgen und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Gleiches gilt für die sonstige Baufeldräumung. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Vögeln darf der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit erfolgen. Ebenso ist von einem Abrissbeginn im Winter wegen der erhöhten Wahrscheinlichkeit, dass Winterquartiere vorhanden sind, abzusehen. Der Gebäudeabriss sollte daher im September / Oktober erfolgen. Die Fledermaus-Jungtiere aus der Wochenstube sind zu diesem Zeitpunkt bereits flügge und potenziell vorhandene Paarungsquartiere sind oft schon verlassen. Die Fledermäuse sind noch aktiv und es kann geklärt werden, ob und ggf. wo Individuen ein- oder ausfliegen. Vor Abrissbeginn würden entsprechende Strukturen nach Möglichkeit unbrauchbar gemacht. Zeitnah bevor Abrissarbeiten durchgeführt werden ist in jedem Fall eine Kontrolle auf die Anwesenheit von Fledermäusen durchzuführen.

### 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 Straßenbaustatusträger 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 Schutzmaßnahmen. 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 Straßenbaustatusträger 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 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 hochauftragende Hindernisse nicht errichtet werden dürfen.

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen. Die maximal zulässige Bauhöhe darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung 78 m über NN nicht überschreiten, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde 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 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Um Schäden an vorhandenen Gehölkern durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

Hinweise zu § 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz/ Emissionskontingente:  
Die DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Gemeinde Wietmarschen zur Einsicht bereitgehalten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohnnutzungen bzw. Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.

### 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. 129 "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen - Lohne XV", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2022 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 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 nichtgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-80/2021 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 ..... (Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Nordhorn -

### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 02.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 11.03.2024 bis zum 11.04.2024 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 20.06.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 129 "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen - Lohne XV" 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 beschaltliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschlicht.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

### Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> <small>INGENIEURPLANUNG</small> <small>MEININGENSTR. 14 • 49181 NORDHORN</small> <small>TEL: 05407/9880-0 • FAX: 05407/9880-88</small> <small>gpr. ppa. Desmarowitz</small>	bearbeitet	06.2024 Gr
	gezeichnet	06.2024 Hd
	geprüft	06.2024 Gr
	freigegeben	06.2024 Dw
	Wappen	20.06.2024

Platd.: H:\WIETMAR\218559\PLANE\B\pp\_bplan\_129\_06\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

### Gemeinde Wietmarschen

### Bebauungsplan Nr. 129

### "Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen - Lohne XV"

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000