



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE_e** Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2 und 3
- - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Ⓛ** Geschossflächenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- L_{Ek}** maximale Emissionskontingente L_{Ek} (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Ⓜ** Richtungssektoren A und B (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Samtgemeinde Uelsen zu belastende Flächen (Schmutzwasserkanal)

Planunterlagen Antrags Nr.: 21PL001

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geo-information und Landesvermessung Niedersachsen © 2021

Landkreis: Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Wilsum
Gemarkung: Wilsum
Flur: 11
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.2021).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den
Vermessungsbüro Hempem GbR
- Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure -
Seilerbahn 7 · 48529 Nordhorn
www.vermessung-nordhorn.de

HINWEISE

- Von der Bundesstraße 403 gehen Emissionen aus. Für die neue geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, einzuhalten.
- Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Arbeitsblatt DWA-A/M 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“, Dezember 2020) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehene Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Wilsum, Echteleerstraße 4, 49849 Wilsum, zur Einsicht bereitgehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Bei den nachfolgenden textlichen Festsetzungen handelt es sich um inhaltlich unveränderte Übernahmen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan. Diese wurden lediglich aus Gründen der Planklarheit auch in die vorliegende Änderung übernommen. Für diese Festsetzungen gelten auch weiterhin die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Ursprungsbebauungsplanes gültigen Fassungen der Rechtsvorschriften.

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet an der Hoogsteder Str. / K14“ soweit er in den Geltungsbereich dieses Plans fällt, außer Kraft gesetzt.
- Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE_e) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:
tagsüber 61,0 dB(A), nachts 46,0 dB(A).
Die Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 6 des Schalltechnischen Berichts, Zech Ing.-Gesellschaft, 18.11.2016).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EK _{tags, T} [dB(A)]	EK _{nachts, N} [dB(A)]
A	289°	71°	0	0
B	71°	289°	+5	+5

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32354045 / Y: 5823450

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte / im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{Ek} der einzelnen Teilflächen durch L_{Ek} + L_{Ek,2ab,k} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm - zulässig ist.

- Im GE_e sind, auch ausnahmsweise, unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO):
1. Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Betreiber und Aufsichts- und Berechtigungspersonen,
2. Vergnügungsstätten, 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 (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen).
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,0 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 10,0 m über der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 2 BauGB um 3 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Merkblatt M 153) sowie das Untergrund- und Versickerungsgutachten (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, 26.04.2017) zu beachten.
- Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von über 30 cm vor der Fällung mittels eines Hubsteigers und mit Hilfe eines Endoskops intensiv auf Höhlen und Spalten (als mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Gegebenenfalls notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßen-seitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere schwächere, niedrig angebrachte als wenige starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) vorgenommen werden. Sind Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich.

Wilsum, den

.....
Bürgermeister

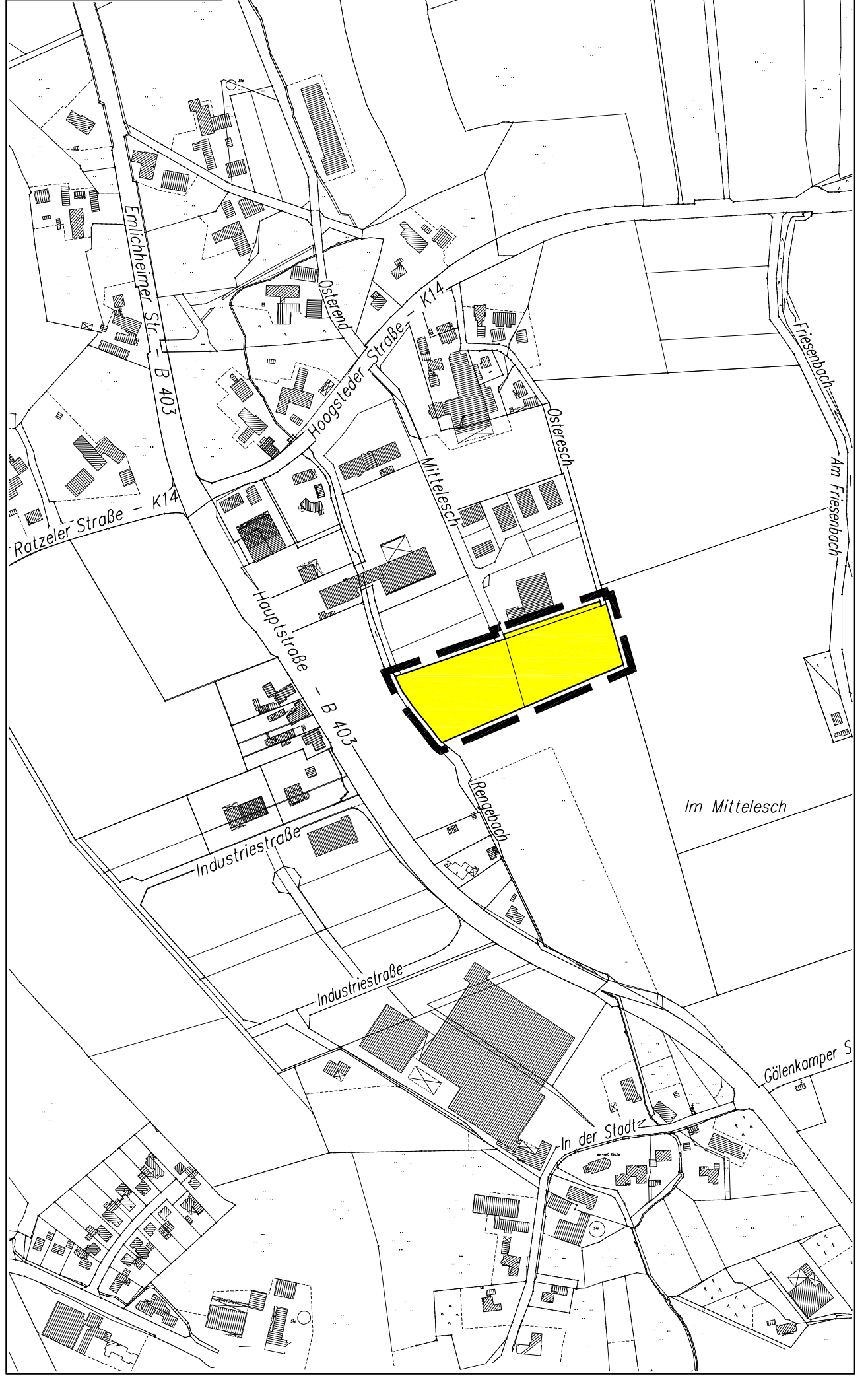
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Plangebiet ist grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Rechtzeitige Abstimmungen zwischen der Denkmalpflege, der Gemeinde, den Planern und den Baufirmen sind rechtzeitig zu führen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).
- Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 240).

Übersichtskarte 1:5.000



ENTWURF

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „GEWERBEGEBIET AN DER HOOGSTEDER STRASSE / K 14 - ERWEITERUNG“ (VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BauGB) GEMEINDE WILSUM

SAMTGEEMEINDE UELSEN / LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Wilsum, den	Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Samtgemeinde Uelsen (www.uelsen.de) bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am in Kraft getreten. Auf die Bekanntmachung im Internet ist am in den "Grafschafter Nachrichten" hingewiesen worden. Wilsum, den
..... Bürgermeister Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Wilsum, den	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden. Wilsum, den
..... Bürgermeister Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Wilsum, den	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Sandsteinstraße 27 · 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35 Osnabrück, den 20.04.2021 / 21.05.2021
..... Bürgermeister Bürgermeister