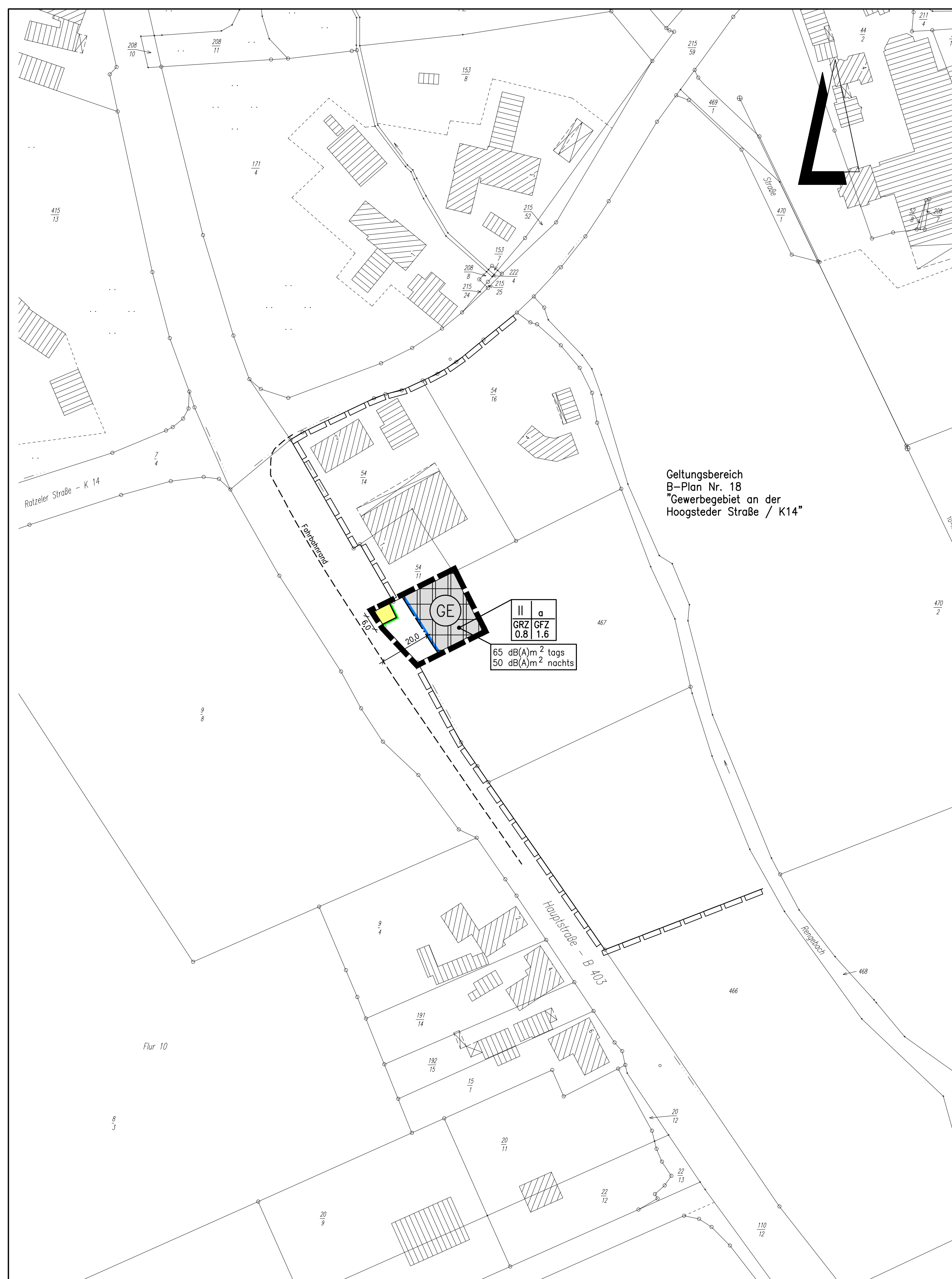




GEMEINDE WILSUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "GEWERBEGEBIET AN DER HOOGSTEDER STRASSE/K14" 1. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBI. I, S. 58) und der Bauzeichnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBI. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücknummer
 - Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

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

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

§ 1 **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**
Innerhalb des Gewerbegebiets sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

§ 2 **Gebäudehöhen gem. § 16 BauNVO**
Die Gebäude dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.
Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante der fertigen Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstückachse).

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Schornstein, Fahrstuhl, Klimaanlage, o.ä.) oder besondere bauliche Anlagen (z.B. Silos, o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch betriebstechnische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Flächen ausmacht.

§ 3 **Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 **Angpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
a) Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind gem. Landschaftsökologischem Fachbeitrag mit standortgerechten Gehäusen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
b) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

§ 5 **Eingriffregelung – Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet an der Hoogsteder Straße / K 14" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (31.280 Werteinheiten). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen der "Naturschutzstiftung Gröschhoff Berthelm" zur Verfügung (Gemarkung Ilerbeck, Flur 16, Flurstücke 16, 17/2 und 18/4). Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Einzelheiten dazu sind dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag zu entnehmen.

§ 6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Durch Schallimmissionen von der B 403 und von der K 14 werden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB nachts um maximal 2 dB überschritten. Deshalb sind für Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (z.B. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w,ext} angegeben.

Teilbereich 1: vorhandenes Gebäude "Hoogsteder Straße" 2
Teilbereich 2: entlang der B 403; bis zu einem Abstand von 40 m zur Fahrbahnmitte
Teilbereich 3: entlang der K 14; bis zu einem Abstand von 30 m zur Fahrbahnmitte

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Nordseiten der Gebäude; (erforderliches R _{w,ext})	EG und OG	Teilbereich Ausweisung		
			1	2	3
E	EG und OG	EG und OG	LPB V 45dB	LPB IV 40dB	LPB IV 40dB
		EG und OG	LPB V 45dB	–	LPB IV 40dB
		EG und OG	LPB V 45dB	LPB IV 40dB	–
E	EG und OG	EG und OG	LPB V 45dB	LPB V 45dB	LPB IV 40dB
		EG und OG	LPB V 45dB	–	LPB IV 40dB
		EG und OG	LPB V 45dB	LPB V 45dB	–

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lürrquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südwestseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstofffahrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 **Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 Nds-Stroßengesetz**
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Ausnahmeweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

2.2 **Bauverbot- und Baubeschränkungszone**
Entlang der B 403 "Hauptstraße" und der K 14 "Hoogsteder Straße" gilt gem. § 9 (1) FStG die 20 m Bauverbotzone und die 40 m Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand).

Innerhalb der Bauverbotzone ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers bedarf.

2.3 **Einfriedungen zur Bundesstraße**
Entlang der Straßeneigentumsgrenze der Bundesstraße sind die Baugrundstücke auf Privatgrund mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 FStG und § 15 NBauO).

2.4 **Emissionen von der B 403**
Von der B 403 und von der K 14 gehen Emissionen aus. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.5 **Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdenarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanzersammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gröschhoff Berthelm unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wilsum diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet an der Hoogsteder Straße/K 14" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Ortslichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wilsum, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat in seiner Sitzung am 13.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 1. Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Wilsum, den Bürgermeister

Beschneidung der Planurterlage

Kortengrundlage: Liegenschaftskarte L4-170/2004
Liegenschaftskarte: Gemarkung Wilsum, Flur 11
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planurterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde Nordhorn zulässig.

Die Planurterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.05.2004). 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 Unterschrift

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Nordhorn – Katasteramt

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 18 1. Änd. wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Wilsum, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat in seiner Sitzung am 13.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.05.2007 bis 01.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wilsum, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wilsum, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am in den "Gröschhoff Nachrichten" bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

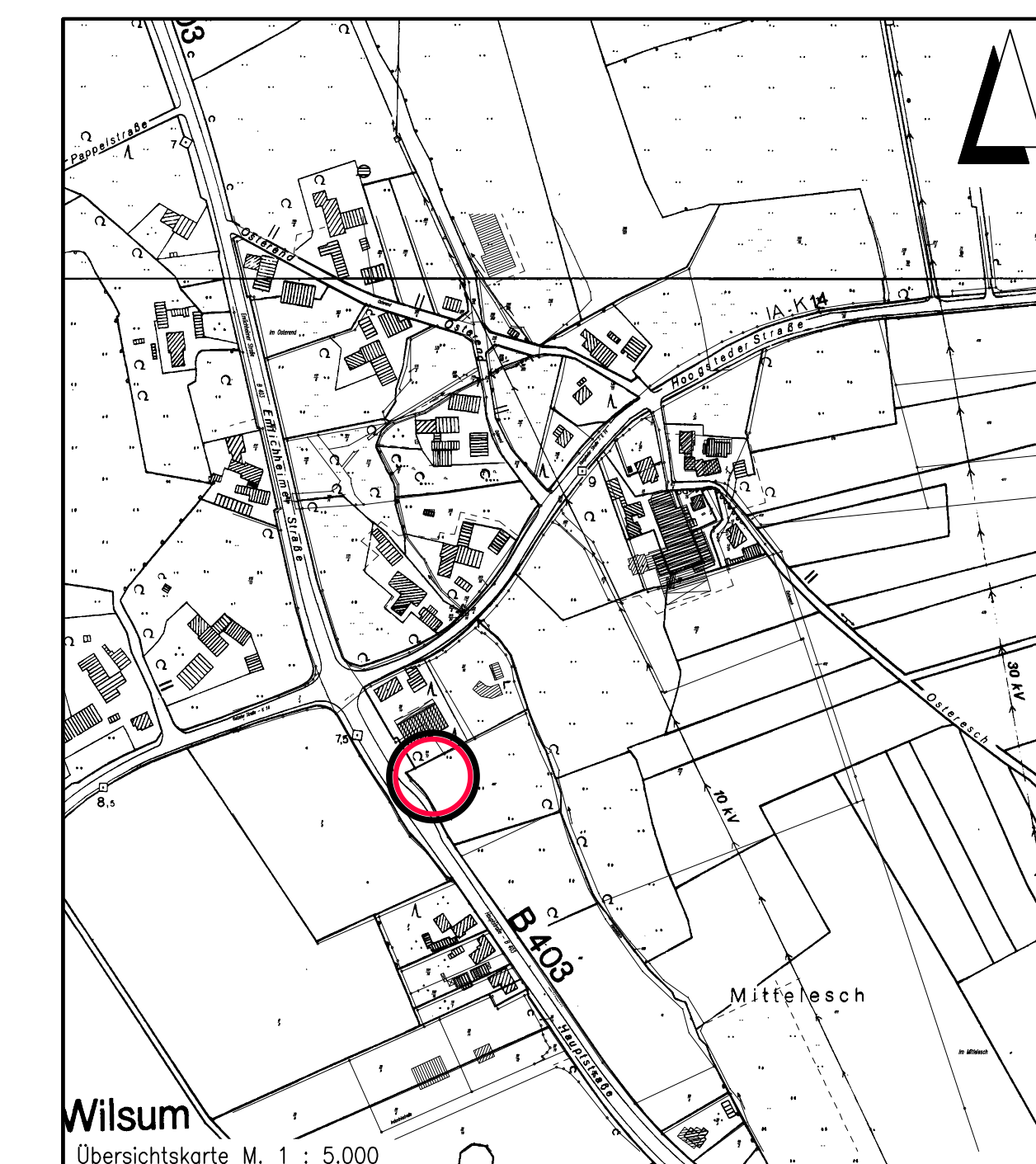
Wilsum, den Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wilsum, den Bürgermeister

Wilsum, den Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

INGENIEUR PLANUNG		Datum		Zeichen	
020 - Ulfertstraße 13 - 49124 Wilsum Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88		bearbeitet	2007-04	Dw	
		gezeichnet	2007-04	We	
		geprüft	2007-06-26	Dw	
		freigegeben	2007-06-26	Ev	

GEMEINDE WILSUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Gewerbegebiet an der Hoogsteder Straße/K 14" 1. Änderung

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Untertage : 1 Blatt Nr. : 1(1)