PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE $e_{1,2,3}$ — Gewerbegebiet mit Einschränkungen - überbaubarer Bereich - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2

- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(1.6) Geschoßflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig, Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

B Bundesstraße

G Gemeindestraße

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -

SG Zweckbestimmung: Straßenseitengraben

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen - Sichtschutzwall 1,50 m über Straßenoberkante - - privat -

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (siehe Hinweis Nr. 5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

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

Sichtdreieck Anliegerstraße zu Bundesstraße (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **12.02.2003** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Erweiterung, Teil II", soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, nicht überschritten werden:
   GEe 1: tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)
   GEe 2: tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A)
   GEe 3: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante des anstehenden natürlich gewachsenen Geländes bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei allen Dachformen (u.a. auch beim Flachdach) 12,00 m nicht überschreiten.
5. Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf maximal 15,00 m über Erdgeschoßfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.
6. Entlang neuer Grundstücksgrenzen ist mindestens auf jedem Grundstück ein Streifen von 3,00 m Breite landschaftsgerecht zu bepflanzen.
7. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu verwenden (Pflanzabstand 1 x 1 m, Qualität mindestens einmal verpflanzte leichte Sträucher bzw. Heister).
8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen - soweit kein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist - nur für erforderliche Ein- und Ausfahrten in der notwendigen Breite unterbrochen werden.

Wilsum, den 12.02.2003

....
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

1. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 403 (§ 9 Abs. 2 FStrG) dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. (Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.)
2. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesstraße 403 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrg in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
3. Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegelwerte „effektive Werte" sind, der „wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels berücksichtigt werden.
4. Von der Bundesstraße 403 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie teilweise auch auf den privaten Grundstücksflächen verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger (insbesondere Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser). Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die genaue Lage dieser Leitungen festzustellen, um deren Beschädigung zu vermeiden. Eine eventuelle Überbauung ist mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
6. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
7. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
8. Zur Sicherung von angrenzenden Bäumen und Sträuchern - parallel der Bundesstraße - ist die DIN 18920 „Landschaftsbauarbeiten" einzuhalten. (Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen).
9. Bei der Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
10. 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.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Wilsum
Gemarkung: Wilsum
Flur: 10
Maßstab: 1 : 1.000
Antrags-Nr. L4-398/2002

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2002). 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 .... Katasteramt Nordhorn

Unterschrift: ....

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „GEWERBEGEBIET ERWEITERUNG – TEIL III"

GEMEINDE WILSUM

SAMTGEMEINDE UELSEN
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **11.09.2002** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **25.09.2002** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wilsum, den

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **09.10.2002** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **26.11.2002** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **06.12.2002** bis einschl. **06.01.2003** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wilsum, den

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Wilsum, den

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **12.02.2003** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wilsum, den

....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in den Grafschafter Nachrichten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wilsum, den

....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wilsum, den

....
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wilsum, den

....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 28.01.2003