

1 Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist im WA 2 nicht zulässig.

1.2 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im WA 2 und im WA 3 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe für Dächer beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt. Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,00 m und für Pultdächer (einseitig geneigt) 8,00 m über dem Bezugspunkt.

1.5 Verkehrslärmschutz
Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bahnhofstraße (K 317) belastet.

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwert, ist der Bereich mit einem Abstand von bis zu 14 m zur Fahrbahnmittelle der K 317 dem Lärmpegelbereich III (LPB III) zuzuordnen.

Die übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I-II der DIN 4109.

Table with 3 columns: Maßgeblicher Außenlärmpegel, Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß, and Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z. B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)
1.6.1 Baugrundstücke
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum, ein regionaltypischer hoch- stämmiger Obstbaum oder mindestens 5 heimische Sträucher zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.2 Flächen für die Landschaftseinbindung
Innerhalb der Flächen für die Landschaftseinbindung sind Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.3 Private Grünfläche (PG) "Räumstreifen"
Die private Grünfläche (PG) "Räumstreifen" ist extensiv durch maximal eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

1.6.4 Private Grünfläche (PG) "Baumreihe"
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (PG) mit der Zweckbestimmung "Baumreihe" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

1.6.5 Private Grünfläche (PG) "Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern"
Auf der privaten Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung "Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO)
2.1 Einfriedung
Vorgärten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur mit Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,00 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden.

2.2 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden.

2.3 Freileitungen
Leitungen, z. B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

2.4 Oberflächenwasser
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

2.5 Hinweise
2.5.1 Bodendenkmale
Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufler ohne Zahne) erforderlich.

2.5.2 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können bei der Samtgemeinde Lengering (Mittelstraße 15, 49838 Lengering) eingesehen werden.

2.5.3 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten.

2.5.4 Nachrichtliche Übernahmen
2.5.4.1 Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

2.5.4.2 Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

2.5.4.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG
Entlang des Wasserzuges ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,0 m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

2.5.4.4 Räumstreifen
Räumstreifen

2.5.4.5 Räumstreifen
Räumstreifen

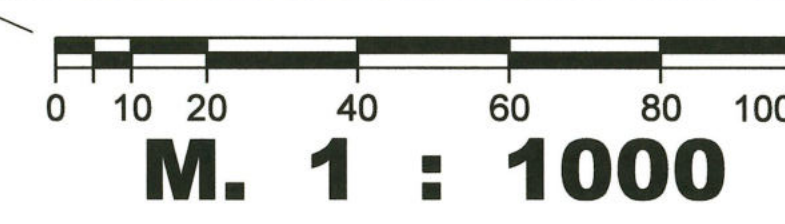
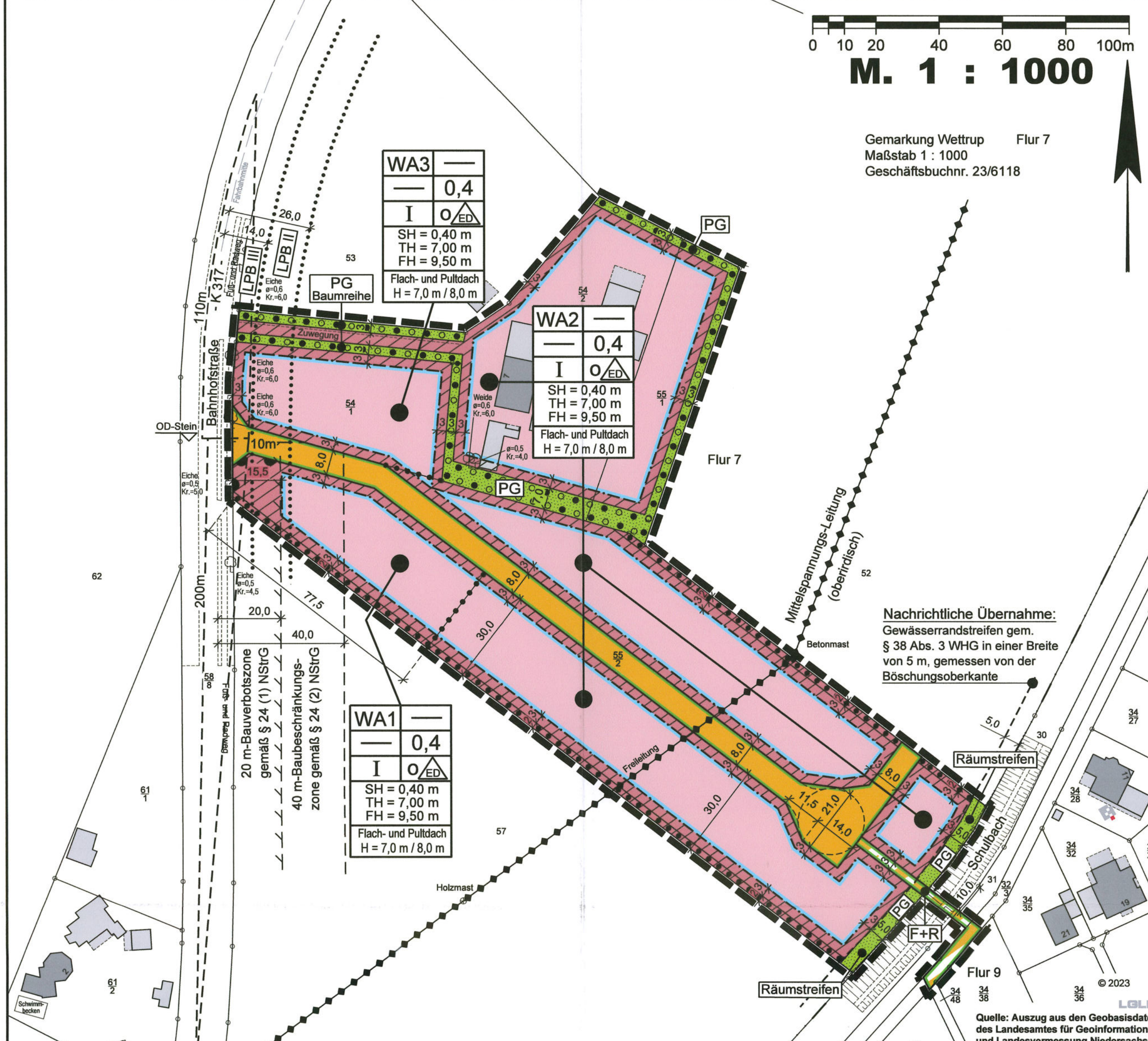
2.5.4.6 Räumstreifen
Räumstreifen

2.5.4.7 Räumstreifen
Räumstreifen

2.5.4.8 Räumstreifen
Räumstreifen

2.5.4.9 Räumstreifen
Räumstreifen

2.5.4.10 Räumstreifen
Räumstreifen



M. 1 : 1000
Gemarkung Wietrup
Maßstab 1 : 1000
Geschäftsbuchnr. 23/6118

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), hat der Rat der Gemeinde Wietrup diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Lünnekamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Wietrup hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 u. 11.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lünnekamp" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Der Rat der Gemeinde Wietrup hat in seiner Sitzung am 06.08.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden vom 13.05.2025 bis 16.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Wietrup hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Wietrup hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2025 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Wietrup diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Lünnekamp" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6 in Kraft.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2023, IGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Wietrup
Gemarkung: Wietrup
Flur: 7
Maßstab: 1 : 500

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

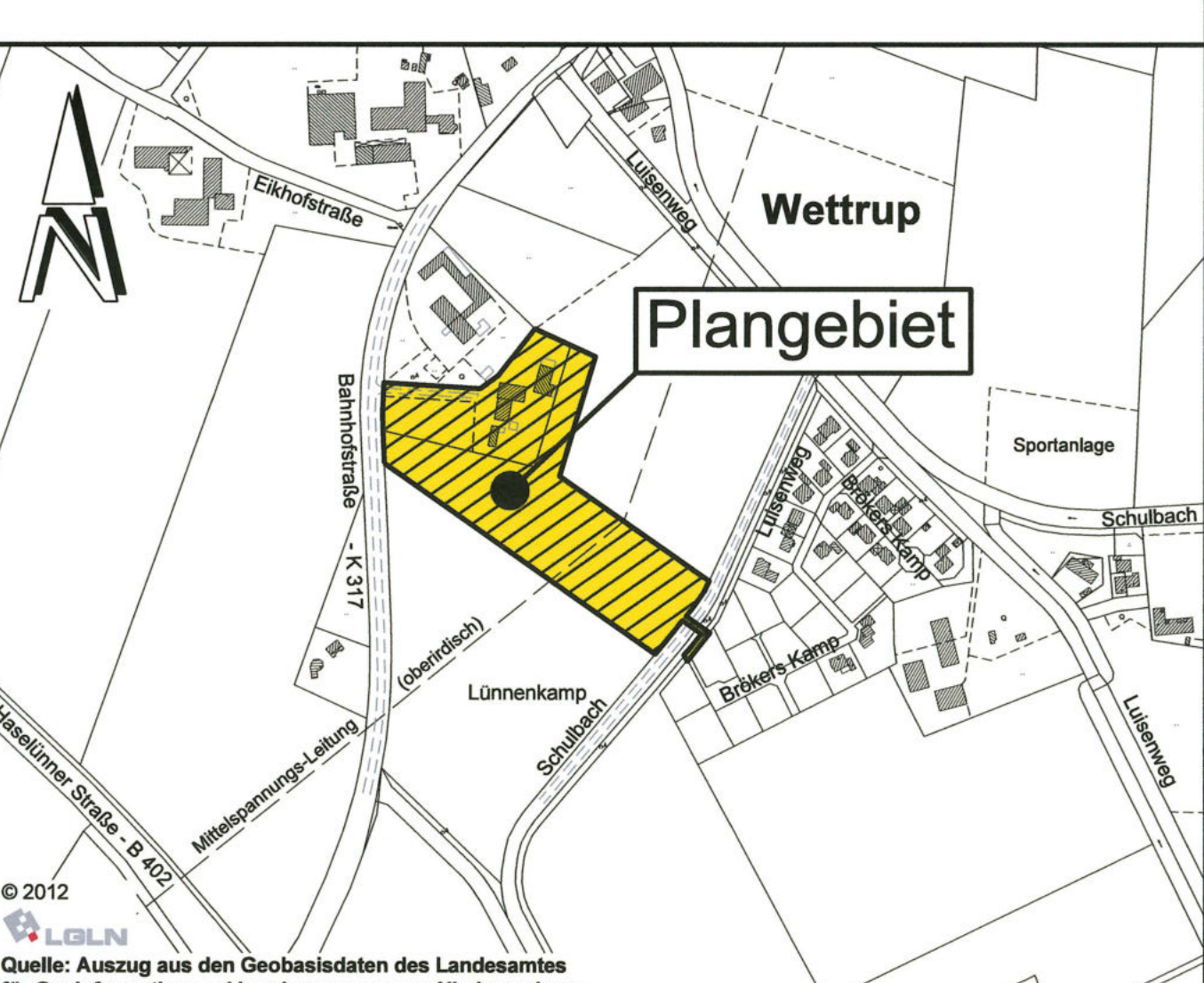
ÖbVerm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karantfil
Geschäftsbuch Nr. 23 / 6118
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Legend for symbols: WA 1, WA 2, WA 3 (General residential areas); GRZ (Floor area ratio); Z (Number of floors); SH, TH, FH, H (Height limits); I, O, ED (Open building types); PG (Private green spaces); F+R (Foot and cycle paths); etc.

Füllschema der Nutzungsschablone: Table with columns for Baugebiet, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Sockelhöhe (SH), Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), and Höhe baulicher Anlagen (H).

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Wietrup
Bahnhofstraße 11
49838 Wietrup

Bebauungsplan Nr. 6
"Lünnekamp"

Mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT