

Planzeichenerklärung
 Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 54) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung 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
- In übrigen wird die die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) **0,8** Geschosflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise **2** Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- 6. Verkehrsflächen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen / Abschirmgrün
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgränzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
- TB 2** Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtbereiche für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichtlindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnhöhe)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Nutzungsregelung**
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.
- § 2 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Für die WA-Gebiete gilt: in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig.
 Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständigen nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
- § 3 Höhe der Gebäude**
 Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im gesamten Plangebiet nicht höher als 0,3m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße.
 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) darf im gesamten Plangebiet nicht höher als 10,0m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße.
- § 4 Maßnahmen zum passiven Schallschutz**
 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" einzufassen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w,ext} anzugeben.

Lärmpegelbereich (LPB)		Geschoss	
		TB 2	TB 3
Vorderfassaden *)	OG	III	II
	OG	III	II
Seitenfassaden *)	OG	III	II
	OG	III	II
Rückseiten der Gebäude *)	OG	-	-
	OG	-	-

- *) Erläuterung/Definition:**
 Vorderfassaden zur Öffentlichen Ortskernentlastungsstraße
 Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad
- Seitenfassaden
 Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad
- Rückseiten der Gebäude
 Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Öffentlichen Ortskernentlastungsstraße bilden

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

- § 5 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
 Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- § 6 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 19 (4) BauNVO)**
 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
- § 7 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke**
 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungstrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
- § 8 Maßnahmen zum Artenschutz**
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeilen (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Brutabläufe / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzusprechen. Artenschutzrelevante Untersuchungen sind grundsätzlich von Sachkundigen Personen, die der UNB im Vorfeld zu benennen sind, durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Das Protokoll der Untersuchung ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen.
- B. Örtliche Bauvorschriften**
- 1. Dachform**
 Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen im mit einer Dachneigung von mindestens 20° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- 2. Dachgauben**
 Der Abstand der Dachgauben/Dachschritte zur seitlichen Gebäudeschneidwand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dachgaube/ Dachschneidwand und Traufe muss die Dachfläche, in Dachneigung gemessen, eine Breite von mind. 0,80 m aufweisen. Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Traufbreite nicht überschreiten.
- 3. Einstellplätze**
 Je Wohninheit sind 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- C. Hinweise**
 Von der Landesstraße L 45 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 49) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGvM) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 89.1 "Erweiterung Teland", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den (SIEGL) Bürgermeister

Stadtdekan Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den im Auftrag

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwallung
 © 2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
 Stadt : Neuenhaus
 Gemarkung :
 Flur : 25
 Maßstab : 1:11000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 9 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale 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 skizzenhaft bedeuamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. LA-15/2018 Stand vom 20.01.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 -Katasteramt Nordhorn-

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einholen zu werden.

Neuenhaus, den im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neuenhaus hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den im Auftrag

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 89.1 "Erweiterung Teland" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

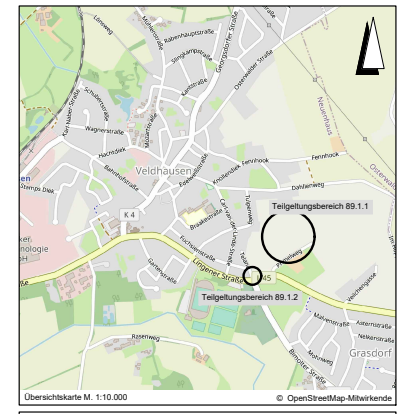
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den im Auftrag

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Neuenhaus, den im Auftrag



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: **IPW** RODENBURGERLAND
 Wallenhorst, 2021-01-06

bearbeitet	Datum	Zeichen
gezeichnet	2021-01	Gr
geprüft	2021-01	lb/Hd
freigegeben		

Plan-Nummer: H:\NH\S\2002\2\P\A\NE\BP\pp_bjplan-89-1_03.dwg (B-Plan)

Landkreis Grafschaft Bentheim
STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 89.1
" Erweiterung Teland "

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000