

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenvorschrift vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche 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)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. v. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. v. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- 6. Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 7. Öffentliche Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen**

- 9. Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- 10. Spielplatz**
- 11. Sonstige Planzeichen**

- 12. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- 13. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- 14. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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.
- 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 eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig. Für die WA-1-Gebiete gilt: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf maximal vier begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal zwei, bei Reihenhäusern (selbstständiger Gebäudeteil in den Hausgruppen) auf maximal eine.
- Zulässige Gebäudeformen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
Innerhalb der WA-1-Gebiete sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Hausgruppen dürfen maximal vier Gebäude umfassen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. (siehe Pflanzenliste in der Anlage des Umweltberichtes)
- 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 rechtswinkel 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 rechtswinkel zur Erschließungsstraße. Dabei darf die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) nördlich des Lupinenweges 28,5 m NHN nicht überschreiten und die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) südlich des Lupinenweges darf 29,5 m NHN nicht überschreiten.
- 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" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w res. anzuzeigen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorderfassaden *) Seitenfassaden *) Rückseiten *)	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen		
		OG	TB 1	TB 2
		IV	III	II
		OG	-	-

- Vorderfassaden** *)
Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Ostlichen Sammelstraße bilden
- Seitenfassaden**
Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Ostlichen Sammelstraße bilden
- Rückseiten**
Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Ostlichen Sammelstraße bilden

- 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 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.

- Führung von Versorgungsleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- 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.

- 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 Erschließungen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. 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 Höhen und Drei Spalten (mögliche Brutablässe / 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 abzustimmen.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Dächer**
Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen im mit einer Dachneigung von mindestens 20° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Dachgauben**
Der Abstand der Dachgauben/Dachschneitte zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dachgaube/Dachschneitt und Traufe muss die Dachfläche, in Dachneigung gemessen, eine Breite von mind. 0,80 m aufweisen. Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Trauffläche nicht überschreiten.
- Einstellplätze**
Je Wohneinheit sind 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

C. Hinweise

- Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetz (NStRG). Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen hier Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen nicht errichtet werden (Bauverbotszone).
- Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen (Baubeschränkungszone).
- Das Plangebiet ist entlang der L 45 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG).
- 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.
- Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abachmring ist, bis zum Fußweg der zum Primelweg führt Richtung Osten, ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wahl/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bauungsplan Nr. 89 zu errichten, wenn im Bereich der Trasse des Primelweges die östliche Ortskernastungsstraße realisiert wird.
- Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abachmring ist, ab dem Fußweg der zum Primelweg führt, zur Lingenr. Straße hin eine Lärmschutzeinrichtung (Wahl/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bauungsplan Nr. 89 zu errichten, wenn im Bereich der Trasse des Primelweges die östliche Ortskernastungsstraße realisiert wird.

- Präambel und Ausfertigung**
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKemVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bauungsplan Nr. 89 "Teland", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 04.05.2020 (SIEGEL)

 Stadtdirektor Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Aufstellung des Bauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den im Auftrag

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2017 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
 Stadt : Neuenhaus
 Gemarkung : Neuenhaus
 Flur : 25
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtgeneigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-15/2018 Stand vom 26.01.2018). 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

 (Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 - Katasteramt Nordhorn -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 21.08.2019 dem Entwurf des Bauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.09.2019 bis 28.10.2019 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 eingeholt worden.
 Neuenhaus, den im Auftrag

Satzungsbeschluss

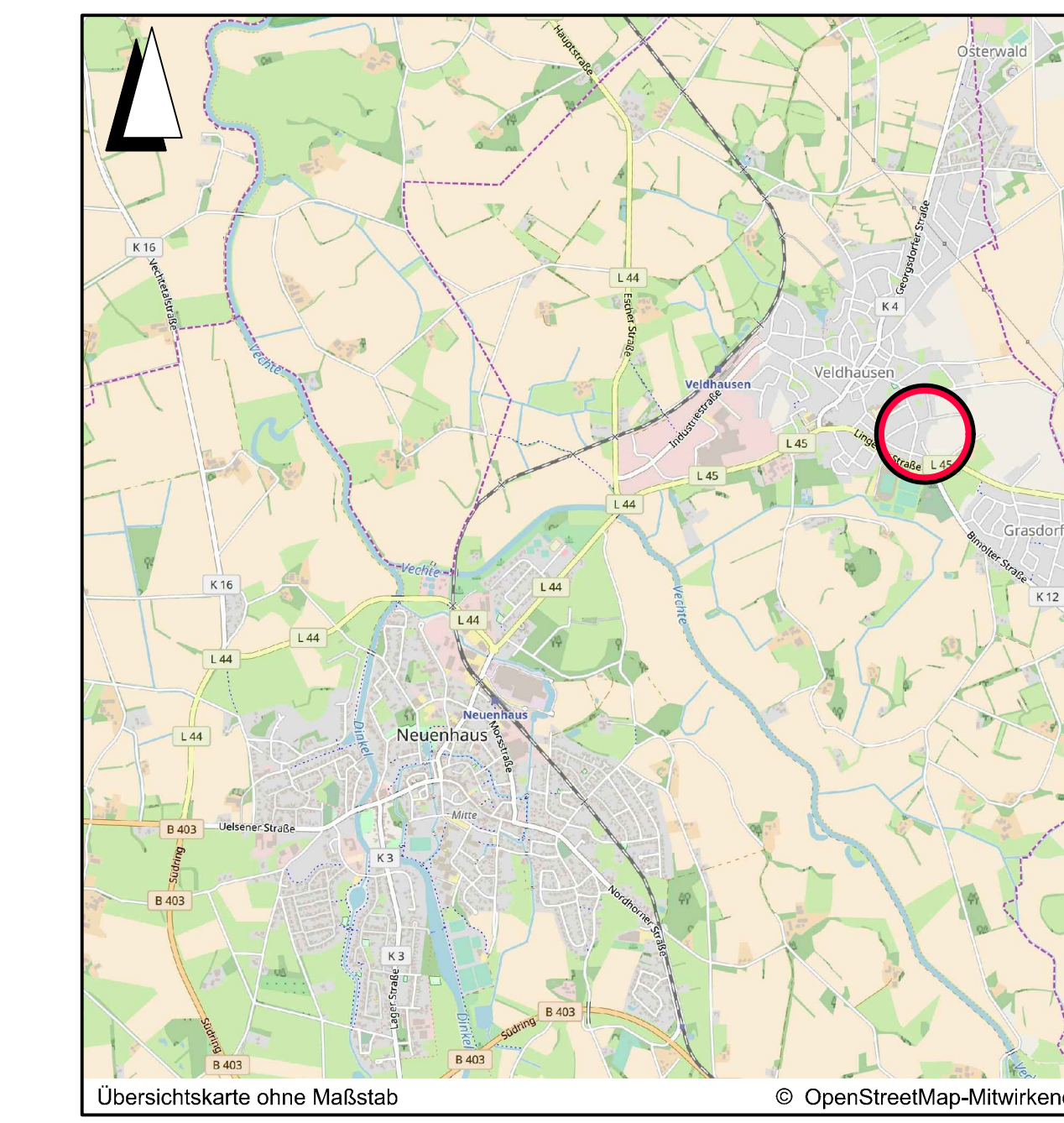
Der Rat der Stadt Neuenhaus hat den Bauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.05.2020 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.
 Neuenhaus, den im Auftrag

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bauungsplan Nr. 89 "Teland" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
 Neuenhaus, den im Auftrag

Verletzung von Vorschriften

Innhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bauungsplans 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 Bauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeanstandet.
 Neuenhaus, den im Auftrag



Übersichtskarte ohne Maßstab © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG OWEN & COWI Völkherstraße 4 • 49124 Wallrode Tel: 05407 890-0 • Fax: 05407 890-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2020-05 Gr
	gezeichnet	2020-05 Hd/Rs/Kn
	geprüft	2020-05 Gr
	freigegeben	2020-05 Dw
	Plan-Nummer:	H:\NHS\216456\PLAENE_BP\bp_tplan-89_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 89
 "Teland"

mit örtlichen Bauvorschriften
ABSCHRIFT Maßstab 1:1.000