

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gebäudehöhen (gilt nur in den WA-1- und MI-2.1, MI-2.2-Gebieten)**
 Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenebene - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
- a) **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in den WA-1- und MI-2.1, MI-2.2-Gebieten darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- b) **Firsthöhe**
 Die Firsthöhe in den WA-1-Gebieten darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First-höchster Punkt der Dachhaut- 10,0 m nicht überschreiten.
 Die Firsthöhe in den MI-2.1, MI-2.2-Gebieten darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First-höchster Punkt der Dachhaut- 12,0 m nicht überschreiten.
- § 2 Zulässige Zahl der Wohnungen (gilt nur in den WA-1-Gebieten)**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt nur 4 Wohnungen zulässig sind.
 Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) sind nur 2 Wohnungen zulässig.
- § 3 Nutzungsregelungen (WA-1-Gebiete)**
 In den WA-1-Gebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- § 4 Nutzungsregelungen (MI-Gebiete)**
 a) In den Mischgebieten (MI-2.1/ MI-2.2) sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig:
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 b) In den Mischgebieten (MI-2.1/ MI-2.2) ist gem. § 1 (6) BauNVO die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig. Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO zudem:
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen
 8. Vergnügungsstätten
 c) Im Mischgebiet (MI-2.1/ MI-2.2) sind allgemein zulässig:
 1. Wohngebäude
- § 5 Verkehrslärm - Passive Schallschutzmaßnahmen**
 Für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büroräume sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Schalldämm - Maße (erforderliches R'w,res.)	Festsetzung im Plan
III	35 dB für Wohnungen 30 dB für Büro o. ä.	WA - 1
IV	40 dB für Wohnungen 35 dB für Büro o. ä.	MI - 2.1
V	45 dB für Wohnungen 40 dB für Büro o. ä.	MI - 2.2

In den Bereichen des Plangebietes (WA-1, MI-2.1, MI-2.2) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen in den Obergeschossen zusätzliche schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren.
 In den MI-2.1 und MI-2.2-Gebieten sind Außenwohnbereiche wie Terrassen nur auf der, der Straße abgewandten Seite der Gebäude zulässig.

- § 6 Baufeldräumung**
 Eine Baufeldräumung (inklusive Rodung der vorhandenen Gehölze) ist nur zwischen ca. Anfang August und Anfang März zulässig.
 Sofern Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze von den geplanten Maßnahmen betroffen sind, ist § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Sollen Bäume innerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen bereits im August oder September im Rahmen der Baufeldräumung gerodet werden, sind sie vor dem Abtrieb zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf besetzte Vogelhester hin zu überprüfen. Sollten besetzte Nester vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Grafschaft Bentheim abzustimmen.
- § 7 Außerkräfttreten von Satzungen**
 Mit Inkrafttreten der 2.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 tritt der Bebauungsplan Nr. 74 (Ursprungsplan einschließlich der 1. vereinfachten Änderung) außer Kraft soweit er durch diese 2. Vereinfachte Änderung erfasst wird.

Hinweise

- Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn und der Landesstraße 45 (Veldhausener Straße) tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung. Die maximal zulässige Bauhöhe von 53 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
- Die Bodenverhältnisse lassen eine geregelte Versickerung der Oberflächenentwässerung nicht zu. Alle Grundstücke sind daher an den öffentlichen Regenkanal in der Erschließungsstraße anzuschließen. Die Vorgaben der Entwässerungssatzung sind zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 74 "Schulenburgs Hof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 25.06.2012

(SIEGEL)

.....
 Stadtdirektor

.....
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 21.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenhaus, den

Der Bürgermeister

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 09.01.2012 bis zum 09.02.2012 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neuenhaus, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am

in Kraft getreten.

Neuenhaus, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Neuenhaus, den

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI 2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

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

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- F+R Fuß- und Radweg

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

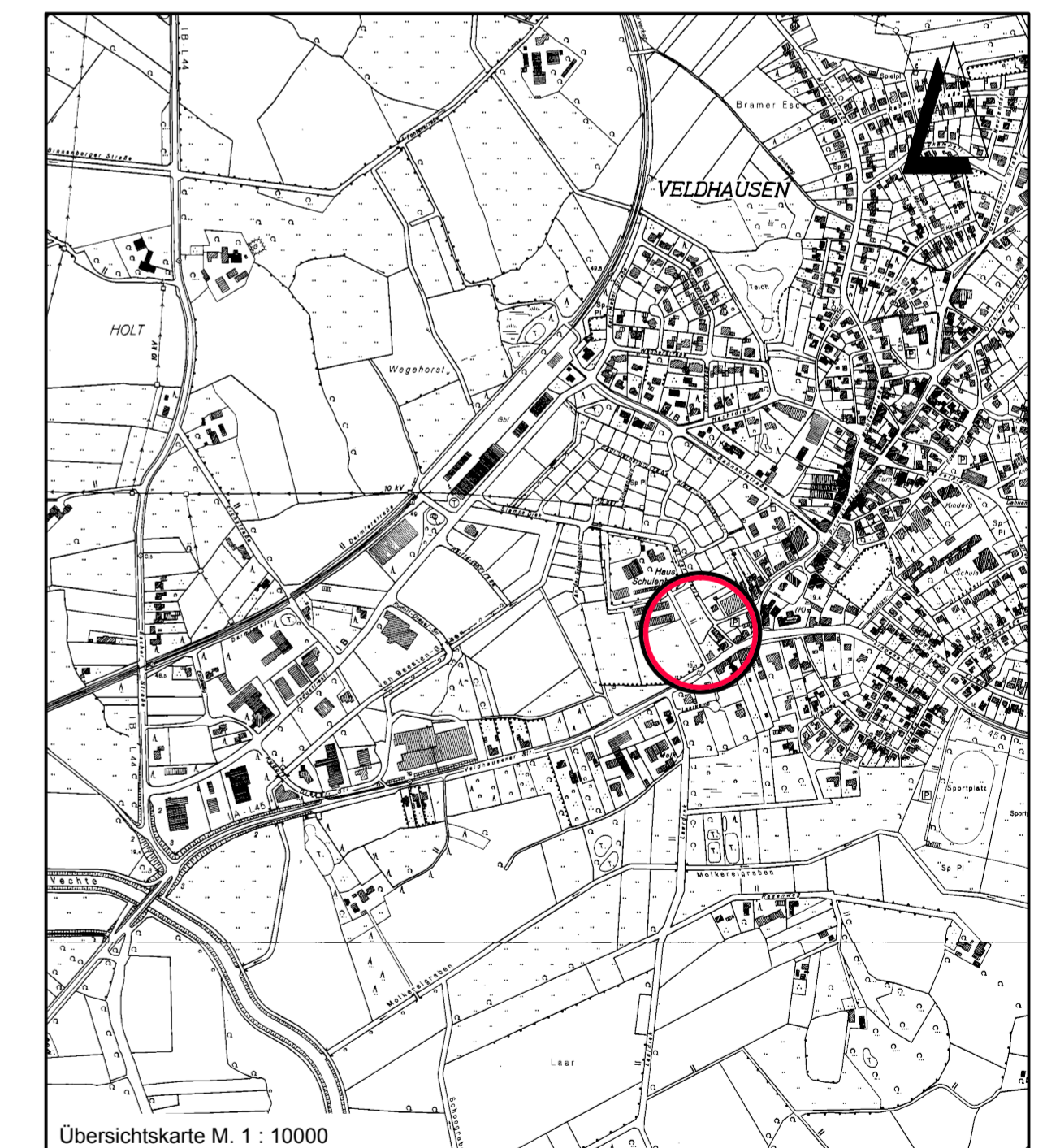
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St/Ga Stellplätze/Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88 gez. Eversmann	bearbeitet	2011-09	Gr
	gezeichnet	2011-09	Hd
	geprüft	2012-06	Gr
	freigegeben	2012-06	Ev

Plan-Nummer: H:\GGB_NOH\211315\ABGABE\Endfassung\BPlan-74-2veroen_Abschrift.dwg(Layout1) - (V1-1-0)



STADT NEUENHAUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

"Schulenburgs Hof"

2.vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
 Blatt Nr. : 1(1)