



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)**
  - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
  - Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 6,50 m nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 9,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.
  - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
    - Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdruchlässig zu befestigen, z. B. mit breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schottersteinen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
    - Im WA 1 und WA 1soz sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25,0 m, im WA 2soz zudem auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
  - Mindestabstände zu Verkehrsflächen für bestimmte bauliche Anlagen in überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
    - Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwege) einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**
  - Im WA 1 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Bei Wohngebäuden in Form von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. Im WA 1soz sind hiervon abweichend maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB)**
  - Im WA 1soz und im WA 2soz dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, in denen auf mindestens 50% der Gesamtwohnfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)**
  - In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS I) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Suddendorfer Straße und der Ochtrupr Straße (beide K 9) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. RW.res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:
    - PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))
      - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. RW.res = 35 dB
      - Büro- und ähnliche: erf. RW.res = 30 dB
    - PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärm 56-60 dB(A))
      - Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. RW.res = 30 dB
      - Büro- und ähnliche: erf. RW.res = 30 dB
  - In den WA-Bereichen zwischen der K 9 und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr > 45 dB(A)), sind Fenster und Schichten geeigneter Räume schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.
  - Innerhalb des Lärmpegelbereichs III (PLS III) sind Außenwände (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne schalldämmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schalldämmende Maßnahmen kann die Anordnung dieser Außenwände auf den straßenabgewandten Seiten der jeweils zugehörigen Gebäude oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwände eine Minderung um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 59 dB(A) für WA 2s bewirken.
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Einzug mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.
  - Je angefangene 400 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen; hiervon sind die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgenommen.
  - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzplantagen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gebüsch und etwaigen Feuchtwiesen und -wiesen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Sind Fällungen und Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim (LNU) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / 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. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgesprochen werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.
  - Vermeidungsmaßnahme „Fledermausfreundliche Beleuchtung“
    - Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenlaternen, sparsam und nach den neuesten Stand der Technik erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind diese mit einem Filter zu versehen. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
- Baubestimmungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)**
  - Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zell- oder gegenläufiges Pultdach (in der Höhe verzettelt Satteldach) erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch mit Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben) und Dachesschnitte (Loggien) sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
  - Geeignete Dachdeckungen sind in den Farben grau-antrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dachdeckungen sind unzulässig; hiervon sind Solaranlagen ausgenommen.
  - Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind Sockel-, Trauf-, Firsthöhe und die Dachneigung gleich auszuführen. Dachaufbauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig. Fassaden und Dachdeckungen müssen im Material und Farbton gleich sein.
  - Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen sind nach Möglichkeit rechtzeitig zurückzuschneiden. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen ferner nur in Form von Hecken aus Laubbgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) und Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzaune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.
  - Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Schotter-, Splitt- oder Kiesbeete sind nicht zulässig.
  - Notwendige Einsteckplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO): Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind bei Wohngebäuden (Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern) mind. 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung einzurichten und dauerhaft vorzuhalten.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Nach Angaben des Landkreises Grafschaft Bentheim weist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am unteren Südhang oberhalb der Koppelbecke ein erhöhtes archaisches Potenzial auf. Zudem seien erfahrungsgemäß in den im Plangebiet anstehenden Erdböden oft ältere archaische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschuffrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodenmerkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Für sämtliche Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes ist daher vorher eine denkmalrechtliche Genehmigung (§ 13 NDuSchG) bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden i.d.R. archaische Prospektionen und ggf. Ausgrabungen erforderlich. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Ur- oder frührgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, Schackeln sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsische Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 23 des Niedersächsische Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Bei einem Verstoß gegen den Artenschutz ist ein Verstoß gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 StStrG).
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Rheine. Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LuFAvT@bundeswehr.org) einzureichen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA<sub>1</sub>** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen - (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 4.1)
  - WA<sub>2soz</sub>** Allgemeine Wohngebiete mit anteiliger sozialer Wohnraumförderung - überbaubare Grundstücksflächen - (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3.1, 4.1 und 5.1)
  - Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Geschossflächenzahl
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - FR** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - SG** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün, Grundstückszufahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
- Grünflächen - öffentlich -
  - Spielplatz
  - Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen (5,0 m)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- zu erhaltende Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
- PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.3)
  - ▲▲▲▲** Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1)
  - Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 45 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - ◁▷** Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahmen Nr. 3)

**Planunterlagen** Antrags Nr.: 15PL006  
**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015  
**Landkreis:** Grafschaft Bentheim  
**Gemeinde:** Bad Bentheim, Stadt  
**Gemarkung:** Bad Bentheim  
**Flur:** 10  
**Maßstab:** 1:1.000

Dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für räumliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bauplanungsrechtlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den .....  
**Öbvi Dipl.-Ing. G. Tervey / Öbvi Dipl.-Ing. C. Hennen**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn

- ### HINWEISE
- Von der Kreisstraße 9 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
  - An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geräusch-, Geräusch- und Staubemissionen kommen kann. Diese sind als örtlich zu hinhinnehmen.
  - Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit zu bitten.
  - Innerhalb des Plangebietes ist eine Versicherung des Oberflächenwassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbes. DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 u. Merkblatt M 153) nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher in ein geplantes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) südlich des Plangebietes eingeleitet und von hier aus gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden. Details sind dem Wasserwirtschaftlichen Konzept (Ing.-Büro Lindschulte, Oktober 2017) zu entnehmen. Dieses ist Anlage des Umweltberichts.
  - 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.
  - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGVS-Nr. 939) einzuhalten.
  - DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Bad Bentheim, Schloßstraße 2, 48455 Bad Bentheim, zur Einsicht bereitgehalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), und des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 338), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 48), hat der Rat der Stadt Bad Bentheim diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie dem örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bad Bentheim, den ..... (L.S.) ..... Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat am 18.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Anhörung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.04.2017) am 19.04.2017 erfolgt.

Bad Bentheim, den ..... (L.S.) ..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat am 06.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung sind der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am 13.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 23.01.2018 bis einschließlich 23.02.2018 öffentlich ausgelegt.

Bad Bentheim, den ..... (L.S.) ..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Rat der Stadt Bad Bentheim hat am ..... gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben. Die erneute Auslegung wurde ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom ..... einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Bad Bentheim, den ..... (L.S.) ..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bad Bentheim hat den Bebauungsplan - mit bauplanrechtlichen Festsetzungen - nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 12.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Bentheim, den ..... (L.S.) ..... Bürgermeister

**In Kraft Treten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist am ..... ortsüblich in der Grafschaft Bentheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Bad Bentheim, den ..... (L.S.) ..... Bürgermeister

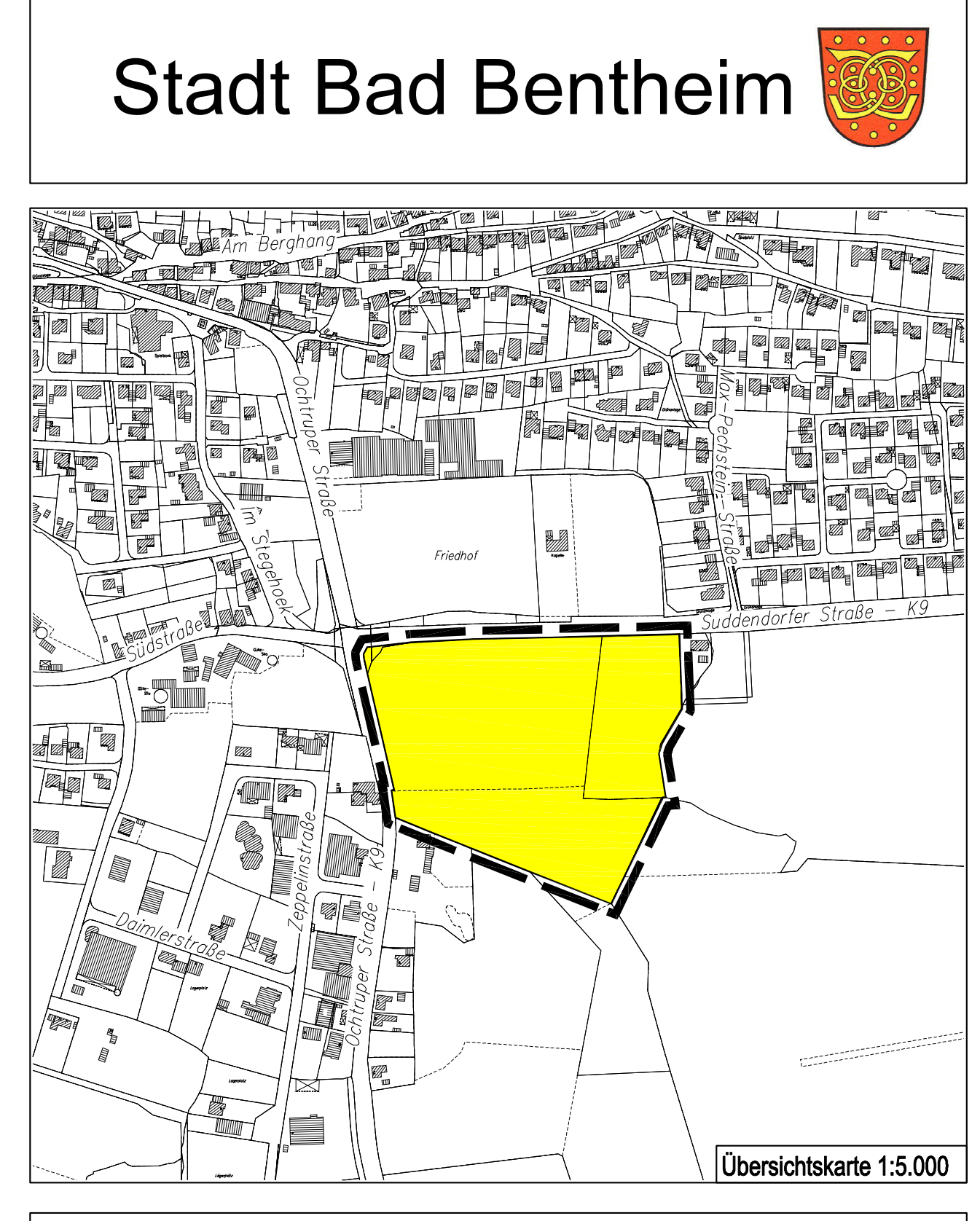
**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Bentheim, den ..... (L.S.) ..... Bürgermeister

**Planverfasser**  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

**PLANUNGSBÜRO**  
 Delhling & Tüschelmann  
 Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung  
 Spindelstraße 27 49080 Osnabrück  
 Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 11.10.2017 / 17.10.2017 / 13.11.2017  
 15.11.2017 / 23.11.2017 / 08.03.2018



**Stad Bad Bentheim**

**Bebauungsplan Nr. 84**  
 "Wohnpark südlich Suddendorfer Straße"  
 mit örtlichen Bauvorschriften

**ENDFASSUNG**  
 Stand: ENDFASSUNG Gemarkung Bad Bentheim, Flur 10