

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 1 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 In jedem Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 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 allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Artenschutz  
 Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.  
 + Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brut- und Jungvogelzeit (März bis August) durchzuführen. Ist die Baufeldräumung im Zeitraum März bis August zwingend erforderlich, ist der Bereich vorher durch einen Fachmann auf Brutvogelbesatz hin zu überprüfen. Der Naturschutzbehörde ist dann unaufgefordert ein Begehungsprotokoll vorzulegen. Sofern ein Brutvogelbesatz festgestellt wird, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.  
 + Gehölzfällungs- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur im Zeitraum Oktober bis Februar stattfinden. Sollten die Maßnahmen aus zwingenden Gründen außerhalb des benannten Zeitraums erforderlich sein, so muss vor Umsetzung eine fachmännische Überprüfung der zu beseitigenden Gehölze auf Brutvogelbesatz erfolgen. Der Naturschutzbehörde ist dann unaufgefordert ein Begehungsprotokoll vorzulegen. Sofern ein Brutvogelbesatz festgestellt wird, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.  
 + Zu fallende Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm oder mehr sowie solche, die offensichtlich Spalten und Risse aufweisen, sind unabhängig vom Durchführungzeitpunkt vor der Fällmaßnahme fachmännisch auf das Vorkommen und den Besatz von Höhlen und Spaltenquartiere als mögliche Quartiere für Fledermäuse oder dauerhafte Niststätte für Vögel hin zu kontrollieren. Vom Begehungsprotokoll ist ein Protokoll zu erstellen. Dieses ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah und unaufgefordert vorzulegen. Werden Höhlen oder Spaltenquartiere festgestellt, ist vor Durchführung der Fällmaßnahme Rücksprache mit der UNB erforderlich, um ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen abzustimmen. Sofern ein aktueller Besatz mit Individuen vorliegt, ist die Umsetzung zunächst zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.  
 + Sollten Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (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.

§ 4 Außerkräfttreten von Satzungen  
 Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eibenstraße“, 2. Änderung (1978) tritt außer Kraft soweit dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Eibenstraße Erweiterung“ überplant wird.

**Planzeichenerklärung**

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

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - 1/3 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**  
 (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** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
**0,4** Grundflächenzahl  
**0,4** Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- 9. Grünflächen**  
 (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**
- Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung**

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 14.1 "Eibenstraße Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 27.09.2022  
 Stadtdirektor  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 23.05.2022  
 im Auftrag

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
 Stadt : Neuenhaus  
 Gemarkung : Neuenhaus  
 Flur : 17  
 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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe 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. L4-27/2022 Stand vom 04.03.2022). 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 .....  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 18.05.2022 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 23.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 10.10.2022  
 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 27.09.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 10.10.2022  
 im Auftrag

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 14.1 "Eibenstraße Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

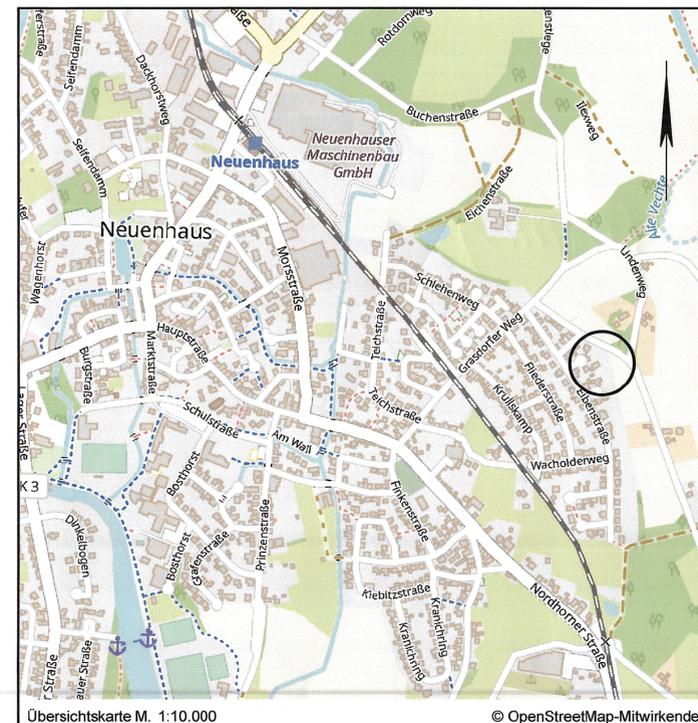
Der Bebauungsplan ist damit am 21.10.2022 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 21.10.2022  
 im Auftrag

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges 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:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a · 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 · Fax 05407/880-88 Matthias Desmarowitz	bearbeitet	2022-09 Gr
	gezeichnet	2022-09 Hd
	geprüft	2022-09 Gr
Wallenhorst, 2022-09-27	freigegeben	2022-09 Dw

Pfad: H:\WHS\221234\PLAENE\BP\bp\_bplan-14\_1\_02.dwg(Urschrift)

**Stadt Neuenhaus**  
**Bebauungsplan Nr. 14.1**  
**"Eibenstraße Erweiterung"**

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Urschrift Maßstab 1:500