



Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 0 offene Bauweise
 - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 15. Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Planzeichen ergänzend zur Planzeicherverordnung
 - TB 2 Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelung
 a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1, WA-2) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind in dem WA-2-Gebiet nur Wohngebäude zulässig, die die gebäudebezogenen Anforderungen der sozialen Wohnraumpföderung des Landes Niedersachsen erfüllen.

§ 2 Höhe der Gebäude (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)
 Die maximale Firsthöhe im Plangebiet darf 10,5 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über Straßenerfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenz das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

§ 3 Zulässige Gebäudeformen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
 In den WA-1-Gebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In dem WA-2-Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Für die WA-1-Gebiete gilt: In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur maximal 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 eine Wohnung zulässig.

§ 5 Führung von Versorgungsleitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

§ 6 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 notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 7 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
 Baufeldrömung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, der Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltausbildung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden. Von der Bauzeitbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldrömung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällungen (Fledermäuse): Baumfällungen älterer Bäume (Brusthöhendurchmesser > 30 cm) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen älterer Bäume zwischen 01. Oktober und 28. Februar. Grundsätzlich sind diese Bäume vor einer Fällung ebenfalls durch einen fachkundigen Fledermauskundler hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Beim Feststellen von genutzten Baumhöhlungen oder Fledermausbesitz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

§ 8 Immissionsschutz (passive Schallschutzmaßnahmen)
 Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschosse	TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Fassaden zur Bahnstrecke*)	EG und OG		IV	III	II
Seitenfassaden*)	EG und OG		III	II	-
Rückseiten*) der Gebäude	EG und OG		-	-	-

- *) Erläuterung/Definition
 Fassaden zur Achse der Bahnstrecke: Vorderfassaden
 Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
 Seitenfassaden
 Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der Bahnstrecke bilden
 Rückseiten der Gebäude
 Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Bremer Straße bilden

Im Teilbereich 1 (TB1) ist keine Bebauung zulässig.
 Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 2 bis 4 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade *) möglich ist. 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.
 Fenster von Schlafräumen sind nicht an der Vorderfassade zur Bahn anzuordnen.

Außenwohnbereiche
 Im Teilbereich A (Bereich zwischen Erschließungsstraße an der Eisenbahn und der künftigen Bebauung sind Außenwohnbereiche mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
 Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² (DIN ISO 9613 -2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

Abschirmende Gebäude
 Im Teilbereich 2 sind Wohnhäuser mit einer Mindesthöhe von 8,0m über Gelände zu errichten. Zudem sind Garagen mit einem Putzdach mit einer Mindesthöhe an der Seite zur Bahn von 3,5 m zu errichten. Wohngebäude und Garagen sind parallel zur Bahnstrecke (Streckennummer 9203) in einer geschlossenen Bauweise, wie abgebildet in Anlage 1.6 der schall. Beurteilung, zu errichten. Unter Einbeziehung der Gebäude in der dargestellten Form bzgl. Lage und Höhe (gemäß Anlage 1.6 schall. Beurteilung) ist eine weitere Bebauung im Plangebiet zulässig.

Einzelnachweise
 Abweichungen von den o.g. Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

§ 9 Stellplätze
 In den nicht überbaubaren Bereichen (Bauwuch) des Plangebietes sind Stellplätze zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 (1) u. (3) NBauO)

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. Einstellplätze
 In den WA-1-Gebieten sind für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit jeweils 2 Einstellplätze nachzuweisen.
 In dem WA-2-Gebiet ist für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit jeweils 1 Einstellplatz nachzuweisen. Hier entfällt der Nachweis von Besucherparkplätzen.
 Wohnungen sind hier alle Haupt-, Neben- und Ferienwohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen.
 Ein Einstellplatz ist hier eine außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem offenen Stellplatz, in einer Garage oder einem Carport.
 Die Wohnfläche ist gemäß der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächenverordnung - WoFlV v. 25. Nov. 2003 (BGBl. I S. 2346)“ zu berechnen.

C. HINWEISE

In der Umgebung befinden sich archäologische Fundplätze, aus dem Plangebiet selbst sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, gilt folgender Hinweis:
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung 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 § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.

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. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Teich/Krullskamp", 12. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 05.10.2023
 [Signature] Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 05.10.2023
 [Signature] im Auftrag

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2023 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
 Stadt : Neuenhaus
 Gemarkung : Neuenhaus
 Flur : 17
 Maßstab : 1:500

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 2002) geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-02/2023 - Stand vom 23.04.2023). 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
 [Signature] im Auftrag
 (Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 - Katasteramt Nordhorn -

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 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 09.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 16.06.2023 bis 17.07.2023 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 05.10.2023
 [Signature] 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 05.10.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Neuenhaus, den 05.10.2023
 [Signature] im Auftrag

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Teich/Krullskamp", 12. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 21.10.2023 rechtsverbindlich geworden.
 Neuenhaus, den 21.10.2023
 [Signature] im Auftrag

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder besichtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältniß des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder besichtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
 Neuenhaus, den
 [Signature] im Auftrag

Übersichtskarte M. 1:10.000
 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG
 Marie-Curie-Str. 4 • 49114 Wallenhorst
 Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
 Wallenhorst, 2023-10-05
 [Signature]

Datum	Zeichen
2023-10	Gr
2023-10	Ba / Hd
2023-10	Gr
2023-10	Dw

Plan-Nummer: H:\NHS\222368\PLAENE\BPA\bbp_bplan-3-12oan_03.dwg(Urschrift)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"Teich/Krullskamp", 12. Änderung
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT Maßstab 1 : 500