



**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Nutzungsregelung**  
 In dem Mischgebiet (MI-Gebiet) sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr.6 (Gartenbaubetriebe) und Nr.8 (Vergnügungstätten) nicht zulässig; Vergnügungstätten sind nach § 6(3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**§ 2 Höhe der Gebäude (gem. § 9(3) BauGB)**  
 Die maximale Firsthöhe in dem MI-Gebiet darf 10,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über Straßenebene 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)**  
 In dem MI-Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudehöhe kann mehr als 50m betragen.

**§ 4 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Für das MI-Gebiet gilt: In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur maximal fünf Wohnungen zulässig.

**§ 5 Führung von Versorgungsleitungen (gem. § 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**  
 Fassaden zur Nordhomer Straße: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenebene bilden  
 Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenebene bilden  
 Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenebene bilden

**§ 8 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**  
 Fassaden zur Nordhomer Straße: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenebene bilden  
 Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenebene bilden  
 Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenebene bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, wie in der vorangestellten Tabelle angegeben). 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. In den LPB-Bereichen III u. IV sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über der zu schützenden Fläche (z.B. Terrassenfläche) zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Nordhomer Straße. Im Rahmen von Einzelnachweisen sind Abweichungen möglich. Die o.g. DIN-Vorschriften werden bei der Stadt Neuenhaus/ Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

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

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 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**  
 Im Plangebiet ist für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit (Wohnfläche ≤ 50 qm) je 1 Einstellplatz nachzuweisen. In Gebäuden mit einer Wohnfläche > 50 qm je 1,5 Einstellplätze nachzuweisen. 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 unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das denkmalgeschützte Wohnhaus Nordhomer Straße 29 sowie die Tankstelle und Waschanlage auf dem Grundstück Nordhomer Straße 37, die ebenfalls Baudenkmale darstellen. Die beiden letztgenannten Objekte zählen zu den jüngsten Baudenkmalen im Kreisgebiet.

In der Umgebung befinden sich archaische Fundplätze, aus dem Plangebiet selbst sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archaischen 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 Befunde (das können u. a. sein: Trichterförmigen, aus Holzschleimsammlungen, Schlickern 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.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 16.12.1990 (BGBl. 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
- Flurstücksnummer

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**MI Mischgebiete**

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

**II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)**  
**0,6 Grundflächenzahl**  
**1,2 Geschossflächenzahl**

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

**a abweichende Bauweise i.V.m. textlichen Festsetzung § 3**

**15. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (LPB IV, LPB III)

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 16.11.2022 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 24.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 01.12.2022 bis 04.01.2023 (einschließlich) 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 07.02.2023 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 23.02.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 07.02.2023 im Auftrag

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Teich/Krullskamp", 13. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 10.02.2023 im Auftrag

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 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

**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 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. 3 "Teich/Krullskamp", 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 23.02.2023 im Auftrag

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 07.02.2023 im Auftrag

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2020 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. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-77/2020 Stand vom 20.05.22). 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 ..... im Auftrag  
 (Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -

