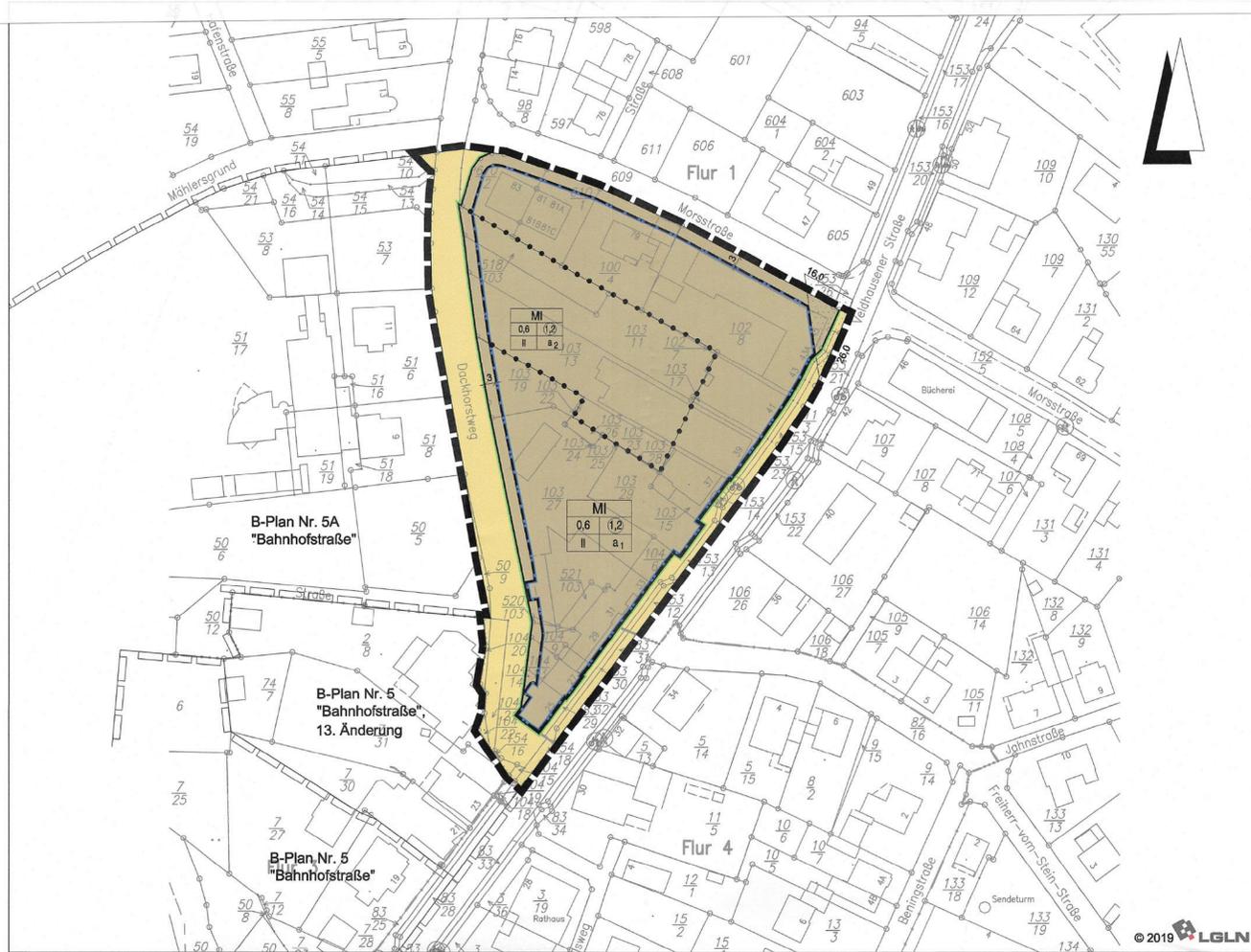


B-Plan Nr. 5. 14. Änderung



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 und der §§ 10 und 58 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. 5 "Bahnhofstraße", 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 21.05.2019
[Signature]
 Stadtdirektor

[Signature]
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 31.05.19
 im Auftrag
[Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
 Stadt : Neuenhaus
 Gemarkung : Neuenhaus
 Flur : 1
 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 nichtlegene 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. L4-13/2019 Stand vom 23.01.2019). 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 -
 (Siegel)

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

--- Gemarkungsgrenze
 --- Flurgrenze
 --- Flurstücke- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 --- Flurstücksnummer

□ Wohngebäude mit Hausnummern
 □ Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
 (gem. § 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)

a₁ abweichende Bauweise; siehe § 2 der textlichen Festsetzungen

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

--- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen
 In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 8 zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO in gewerblich geprägten Gebieten) auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 6 (3) (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO außerhalb gewerblich geprägten Gebieten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Vorführung oder Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Plangebiet unzulässig.

§ 2 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
 Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a1) ist die geschlossene Bauweise ebenso zulässig wie die halboffene Bauweise; Gebäudelängen >50m sind zulässig. Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a2) ist nur die offene Bauweise zulässig; Gebäudelängen >50m sind zulässig.

§ 3 Maßnahmen für den Artenschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen/ Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB 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. Ein Ausgleich von 2 Fledermauskästen pro Baumhöhle wird als ausreichend erachtet. Der genaue Standort dieser ggfs. anzubringenden Kästen ist mit der UNB abzustimmen. Da im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden sollen, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln 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.

§ 4 Außer Krafttreten von Satzungen
 Der Bebauungsplan Nr. 5 „Bahnhofstraße“ (Ursprungsplan einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen) und der Bebauungsplan Nr. 5 A „Bahnhofstraße“ (Ursprungsplan einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen) treten außer Kraft, soweit diese durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 überplant werden.

II. HINWEISE

Bei Bau- und Erdarbeiten festgestellte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) sind gemäß § 14 Abs.1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, gemeldet werden. Telefon: 0041/779-2120, Telefax: 0441/779-2123. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn und der Landesstraße 44 (Veldhauser Straße) tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 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 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 07.03.2019 bis 09.04.2019 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 31.05.19
 im Auftrag
[Signature]

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 21.05.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 31.05.19
 im Auftrag
[Signature]

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 "Bahnhofstraße", 13. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

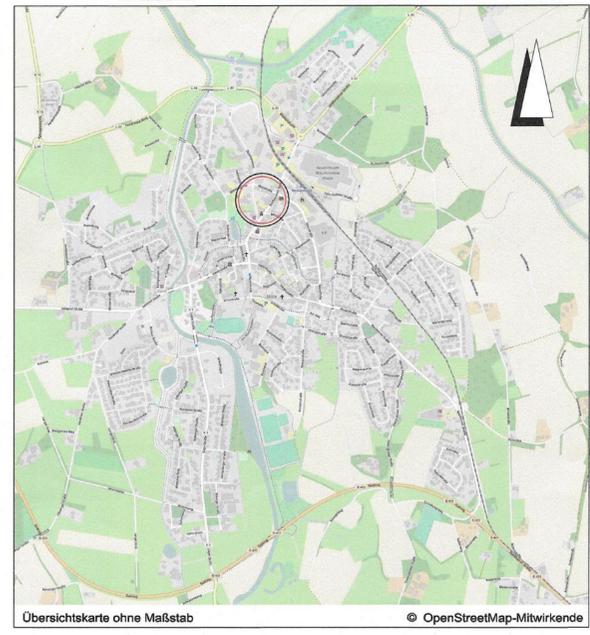
Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.19 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 27.05.19
 im Auftrag
[Signature]

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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Maria-Curie-Straße 44 • 49194 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-98 <i>[Signature]</i>	bearbeitet	2019-05 Gr
	gezeichnet	2019-05 Hd
	geprüft	2019-05 Gr
	freigegeben	2019-05 Dw

Wallenhorst, 2019-05-21

Plan-Nummer: H:\NHS\2185\PLAENE\BP\bp_bplan-5-14cen_03_Ur-Abschrift.dwg (Urschrift)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"Bahnhofstraße"
14. Änderung
 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ausfertigung Maßstab 1:1.000