



Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Hauptgebäude mit Hausnummern
 - öffentliche Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
 - Baugrenze
- 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)
 - zu erhaltende Einzelbäume
- 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)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Planunterlage
LGLN © 2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m und nicht tiefer als 0,20 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO**
Die Gebäude dürfen - gemessen in der Mitte des Gebäudes - eine Gesamthöhe von max. 10 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittügig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf maximal 12 begrenzt.
- Zulässige Gebäudeformen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO**
Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 sind nur Einzelhäuser, zulässig.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen Baumes an gleicher Stelle ersetzen. Die festgesetzten Gehölzbestände/ Bäume sind während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu sichern. Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist während der Bauarbeiten zu berücksichtigen. Die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen. Die „Zusätzlichen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) sind zu berücksichtigen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

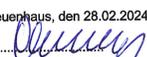
- Bei festgesetzter II-geschossiger Bauweise gilt: Für die Hauptbaukörper sind - mit der Ausnahme von Dachaufbauten - nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig. Treppenaufgänge und Treppenhäuser sind auch mit anderen Dachneigungen bzw. in Flachdachbauweise zulässig. Bei festgesetzter I-geschossiger Bauweise gilt: Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 28° zulässig. Bei Errichtung eines Staffelgeschosses entfällt die Mindestdachneigung für das untere Geschoss und ist somit auch mit anderen Dachneigungen bzw. als Flachdach zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachneigungen bzw. in Flachdachbauweise zulässig.
- Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. vom Walmgrad einhalten. Zwischen Dachgaube / -einschnitt und Traufe muss die Dachfläche (in Dachneigung gemessen) eine Breite von mindestens 0,80 m aufweisen.

3. HINWEISE

- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die Höhlen aufweisen, sind vor dem Abtrieb auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB rechtzeitig vor Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen. Für den Verlust von Höhlen/ Halbhöhlen/ Nischen, die von Fledermäusen oder Brutvögeln (hier insbesondere Gartenrotschwanz) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können, sind geeignete Nisthilfen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen und langfristig zu erhalten. Art, Anzahl und Standort der Nisthilfen sind zu benennen und 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.

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 § 94 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 (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 64 "Hiltten", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 28.02.2024

 Stadtdirektor




 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 06.03.2024

 im Auftrag

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis:
 Gemeinde:
 Gemarkung: Neuenhaus
 Flur: 40
 Maßstab: 1:1000
 Antrags- Nr. 17L294

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. v. 2003 Seite 5)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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

ÖbVI Dipl. Ing. G. Tenwey/ ÖbVI Dipl. Ing. C. Hempen
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in der Sitzung am 20.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 20.12.2023 bis 23.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 06.03.2024

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 28.02.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 06.03.2024

im Auftrag


Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 64 "Hiltten", 6. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.03.2024 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 12.03.2024

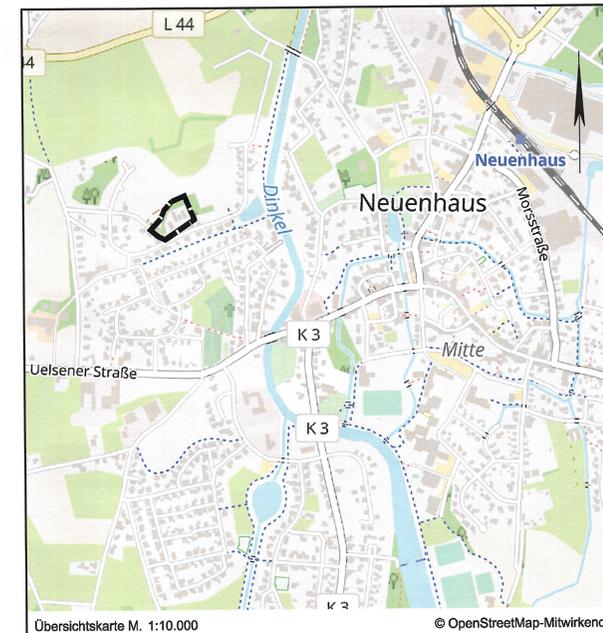
im Auftrag


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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	02.2024	Gr	
gezeichnet	02.2024	Hd	
geprüft	02.2024	Gr	
freigegeben	02.2024	Dw	

Wallenhorst, 28.02.2024

Plaf: H:\NHS\223380\PLAENE\BP\bp_bplan-64-6aen_01_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

 **Stadt Neuenhaus**
 Bebauungsplan Nr. 64
 "Hiltten", 6. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT
 Maßstab 1:1.000