

Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

---	Gemarkungsgrenze		
---	Flurgrenze		
○	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	20	Wohngebäude mit Hausnummern
○	Flurstücksnummer		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)

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet

2. 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)

0,8 Grundflächenzahl 1,6 Geschossflächenzahl

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

a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Baugrenze

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)

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 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 20.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 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 02.10.2020

im Auftrag

Johs

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 22.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 02.10.2020

im Auftrag

Johs

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 69.1 "Morsstraße / Scholten Kamp, Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 12.10.2020

im Auftrag

Johs

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1) Gewerbelärm - Emissionskontingente

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

§ 2) Gebäudehöhen

Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,50 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 16,0 m zulässig.

§ 3) Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung erforderlich:

Die **Baufeldräumung/ Rodung von Gehölzen** darf nur außerhalb der Brutsaison und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Sollte die Gehölzrodung außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich - unabhängig von der verbotsfreien Zeit - vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen.

Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unmittelbar vor dem **Abriß von Gebäuden** sind diese durch eine fachkundige Person auf potentiell vorhandene Fledermausquartiere bzw. Individuen zu überprüfen. Der günstigste Zeitpunkt für den Gebäudeabriss ist der Oktober, da dann die Tiere nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterruhe noch in der Lage sind, eigenständig Ausweichquartiere aufzusuchen. Werden im Zuge der Gebäudekontrolle Hinweise auf Quartiere / Individuen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist über geeignete Maßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen an neuen Gebäuden) auszugleichen.

Artenschutzrelevante Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigen Personen, die der UNB im Vorfeld zu benennen sind, durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Das Protokoll der Untersuchung ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen.

Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind ebenfalls mit der UNB abzustimmen.

§ 4) Außerkräfttreten von Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69.1 tritt der Bebauungsplan Nr. 69 (Ursprungsplan 2008) außer Kraft, soweit dieser von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69.1 erfasst wird.

Hinweise

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn und der Landesstraße 45 (Veldhausener Straße) tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung. Die maximal zulässige Bauhöhe von 56m über NHN darf innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

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. 69.1 "Morsstraße / Scholten Kamp, Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 22.09.2020

.....
Stadtdirektor



.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 17.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 02.10.2020

im Auftrag

Johs

Planunterlage

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

© 2019



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Stadt : Neuenhaus
Gemarkung : Neuenhaus
Flur : 1
Maßstab : 1:1000

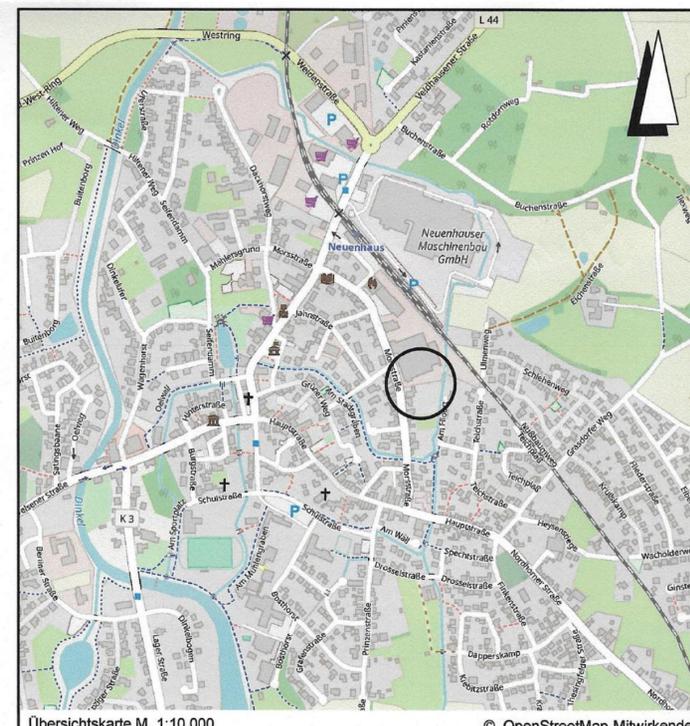
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche 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. L4-162/2019 Stand vom 11.12.2019). 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

(Siegel)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Nordhorn -



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.46 • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax:05407/880-88 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	2020-09 Gr
	gezeichnet	2020-09 Hd
	geprüft	2020-09 Gr
Wallenhorst, 2020-09-22	freigegeben	2020-09 Dw

Plan-Nummer: H:\NHS\218554\PLAENE\BP\bp_bplan-69-1_01.dwg(B-Plan)

Landkreis Grafschaft Bentheim
STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 69.1
"Morsstraße / Scholten Kamp, Erweiterung"

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1: 1.000