



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenvorschrift vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3768) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- 1/2 Flurstücknummer

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

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GEE** Gewerbegebiete

**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

**1,8** Geschossflächenzahl

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

**a** abweichende Bauweise

**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F+R** Fuß- und Radweg

**F+R+LW** Fuß-, Radweg und Weg für landwirtschaftlichen Verkehr

**Bahnanlagen**

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

**Wasserflächen**

**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. 6a BauGB)

**Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und 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, § 18 Abs. 5 BauNVO)

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

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenvorschrift**

**54 dB(A) tags**  
**59 dB(A) nachts**

**Emissionskontingent L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenteringent"**  
(Dezember 2006, Beuth-Verlag)

**A** Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor

**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)

**B-Plan Nr. 22** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### Planzeichenerklärung

**1. Nutzungsregelungen**

a) Im Plangebiet sind Wohnnutzungen (i.S. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

b) Im Plangebiet sind Vergnügungsläden (i.S. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

c) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im Plangebiet Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen sowie Sexshops unzulässig.

d) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste (der Stadt Neuenhaus in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Landkreis Grafschaft Bentheim) zuzurechnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

**Zentrenrelevante Sortimente**

- Haushaltsartikeln, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Tüschnerwaren
- Wohnraumelektren (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Schnittblumen
- Ausgenähter, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

**Nahrungsmittel- oder zentrenrelevante Sortimente**

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- Heim- und Kleinierfütter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervogel

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbundhandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.

Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

**§ 2 Regelungen zum Immissionsschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenteringent“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden. Rechenwert:  $x = 32363226 \cdot 14$   
Koordinaten des Referenzpunktes:  $x = 5820401,58$   
 $y = 5820401,58$

Richtungssektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent L <sub>eq</sub> in dB(A) (Tag / Nacht)	
	Anfang	Ende		
A	245,0	98,0	13	13
B	98,0	245,0	0	0

Die Lage und Abgrenzung der Teilflächen und Richtungssektoren sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

**§ 3 Gebäudehöhen**

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschlossenen 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 15,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Siloanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 19,0 m zulässig.

**§ 4 Bepflanzung von KFZ-Stellplätzen**

Auf Grundstücken mit mehr als sieben KFZ-Stellplätzen ist je angefangene fünf Plätze ein großkröniger Laubbau anzupflanzen.

**§ 5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt vorhandener Bepflanzungen und für das Anpflanzen von Bäumen**

Die Flächen sind, entsprechend dem Umweltbericht, flüchtig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**§ 6 Artenschutzrechtliche Regelungen**

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 des Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhen und Spalten (mögliche Bruthöhlen / 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.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in jedem Fall auszuschließen, ist der Oberbodenabtrag (Bauverfahren) der Regel außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen, ansonsten ist durch eine sachkundige Begleitung vor Abtrag sicherzustellen, dass die Fläche tatsächlich gefleget ist.

**§ 7 Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dazu ist das Gelände entsprechend aufzuformen, um die erforderliche vertikale Sickerraumhöhe zu schaffen. Die Versickerung ist hier über Maßnahmen mit einer bebauten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m zu erfolgen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für Versagungsgründe nach § 8 NWB bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

**§ 8 Außerkrafttreten von Satzungen**

Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 tritt der Bebauungsplan Nr. 87 (2017) außer Kraft, dieser wird vollständig von der 1. vereinfachten Änderung überplant.

### Hinweise

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

2. **Richtfunk:**  
Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung. Die maximal zulässige Bauhöhe von 53 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

3. **Denkmalpflege:**  
Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschritten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Der jeweilige Bauherr/ Vorhabensträger hat sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

4. **Bahnübergänge:**  
Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt von Süden aus über die Verlängerung der „Rudolf-Diesel-Straße“. Dazu wird hier ein neuer Bahnübergang über die Bentheimer Eisenbahn geschaffen. Nach der Fertigstellung des neuen Bahnüberganges werden in Abstimmung mit dem Träger der Eisenbahn und den Eisenbahnbehörden im benachbarten Streckenabschnitt gleichzeitig drei vorhandene Bahnübergänge aufgehoben, dies sind die Bahnübergänge: Eichstraße, Dämmerstraße, Bahnhofstraße/ Karl-Naber-Straße.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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. 578) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 87 "Veldhausen Nord", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 04.05.2020

*Paul Müller*  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 08.05.2020

*Paul Müller*  
im Auftrag

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Neuenhaus, Flur 20  
Maßstab: 1:1000

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

© 2016 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 13/2016 Stand vom 27.01.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den

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

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 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 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.11.2019 bis 09.12.2019 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 08.05.2020

*Paul Müller*  
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 04.05.2020 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 08.05.2020

*Paul Müller*  
im Auftrag

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 87 "Veldhausen Nord", 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.05.2020 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 03.05.2020

*Paul Müller*  
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 Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden nicht beachtet.

Neuenhaus, den .....

*Paul Müller*  
im Auftrag

Übersichtskarte M. 1:15.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Wallhorst, 2020-05-04 gpa. ppa. Desmarwitz	bearbeitet	2020-05 Gr
	gezeichnet	2020-05 Ber
	geprüft	2020-05 Gr
	freigegeben	2020-05 Dw
	Plan-Nummer:\NHS\219177\PLANE\BP\bp_bplan-87-1voen_02_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)	

Landkreis Grafschaft Bentheim  
**STADT NEUENHAUS**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 87**  
**"Veldhausen Nord",**  
**1. vereinfachte Änderung**

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000