



Planzeichenerklärung

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - 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
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

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

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

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

o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

F Fußwege

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Spilplatz

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)

Umgränzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

§ 2 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Für die WA-Gebiete gilt: In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.
Für die WA-1-Gebiete gilt: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf maximal vier begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal zwei, bei Reihenhäusern (selbstständiger Gebäudeteil in den Hausgruppen) auf maximal eine.

§ 3 Zulässige Gebäudeformen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
Innerhalb der WA-1-Gebiete sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Hausgruppen dürfen maximal vier Gebäude umfassen.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. (siehe Pflanzliste in der Anlage des Umweltberichtes)

§ 5 Höhe der Gebäude
Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im gesamten Plangebiet nicht höher als 0,3m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße.
Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) darf im gesamten Plangebiet nicht höher als 10,0m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße.
Dabei darf die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) nördlich des Lupinenweges 28,5 m NHN nicht überschreiten und die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) südlich des Lupinenweges darf 28,5 m NHN nicht überschreiten.

§ 6 Maßnahmen zum passiven Schallschutz
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_w anzugeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)		Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen		
			TB 1	TB 2	TB 3
Vorderfassaden *)	OG	IV	III	II	II
	OG	III	III	II	II
	OG	-	-	-	-
Seitenfassaden *)	OG	IV	III	II	II
	OG	III	III	II	II
	OG	-	-	-	-
Rückseiten *)	OG	IV	III	II	II
	OG	III	III	II	II
	OG	-	-	-	-

***) Erläuterung/Definition:**
Vorderfassaden Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Ostlichen Sammelstraße bilden
Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Ostlichen Sammelstraße bilden
Rückseiten Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Ostlichen Sammelstraße bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. 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.

§ 7 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 19 (4) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

§ 9 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 Erschließungs- Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 10 Maßnahmen zum Artenschutz
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 Unteren Naturschutzbehörde (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 Brutstätten / 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.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Dächer:** Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen im mit einer Dachneigung von mindestens 20° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Dachgauben:** Der Abstand der Dachgauben/Dachschritte zur seitlichen Gebäudeabschließungswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dachgaube/Dachschrittl und Traufschwelle muss die Dachfläche, in Dachneigung gemessen, eine Breite von mind. 0,80 m aufweisen. Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten.
- Einsteinstellplätze:** Je Wohninheit sind 2 Einsteinstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetz (NStzG). Gemäß § 24 Abs. 1 NStzG dürfen hier Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Gemäß § 24 Abs. 2 NStzG bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen (Baubeschränkungszone).

Das Plangebiet ist entlang der L 45 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStzG).

Von der Landesstraße L 45 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abschirmgrün ist, bis zum Fußweg der zum Primelweg führt, zur Lingener Straße hin eine Lärmschutteinrichtung (Wall/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 89 zu errichten.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abschirmgrün ist, ab dem Fußweg der zum Primelweg führt Richtung Osten, ist eine Lärmschutteinrichtung (Wall/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 89 zu errichten, wenn im Bereich der Trasse des Primelwegs die östliche Ortskernanfangsstraße realisiert wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetz (NStzG). Gemäß § 24 Abs. 1 NStzG dürfen hier Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Gemäß § 24 Abs. 2 NStzG bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen (Baubeschränkungszone).

Das Plangebiet ist entlang der L 45 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStzG).

Von der Landesstraße L 45 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abschirmgrün ist, bis zum Fußweg der zum Primelweg führt, zur Lingener Straße hin eine Lärmschutteinrichtung (Wall/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 89 zu errichten.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abschirmgrün ist, ab dem Fußweg der zum Primelweg führt Richtung Osten, ist eine Lärmschutteinrichtung (Wall/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 89 zu errichten, wenn im Bereich der Trasse des Primelwegs die östliche Ortskernanfangsstraße realisiert wird.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBI. I, S. 3034) 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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 89 "Teland", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 04.05.2020

 Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 28.05.2020

 Im Auftrag
 Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2017 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Ostniederrhein
 Regionaldirektion Ostniederrhein-Meppen

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer:** Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen im mit einer Dachneigung von mindestens 20° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Dachgauben:** Der Abstand der Dachgauben/Dachschritte zur seitlichen Gebäudeabschließungswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dachgaube/Dachschrittl und Traufschwelle muss die Dachfläche, in Dachneigung gemessen, eine Breite von mind. 0,80 m aufweisen. Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten.
- Einsteinstellplätze:** Je Wohninheit sind 2 Einsteinstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetz (NStzG). Gemäß § 24 Abs. 1 NStzG dürfen hier Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Gemäß § 24 Abs. 2 NStzG bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen (Baubeschränkungszone).

Das Plangebiet ist entlang der L 45 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStzG).

Von der Landesstraße L 45 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abschirmgrün ist, bis zum Fußweg der zum Primelweg führt, zur Lingener Straße hin eine Lärmschutteinrichtung (Wall/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 89 zu errichten.

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche/ Abschirmgrün ist, ab dem Fußweg der zum Primelweg führt Richtung Osten, ist eine Lärmschutteinrichtung (Wall/ Wand) gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 89 zu errichten, wenn im Bereich der Trasse des Primelwegs die östliche Ortskernanfangsstraße realisiert wird.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 21.08.2019 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 19.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.09.2019 bis 28.10.2019 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 28.05.2020

 Im Auftrag
 Stadtdirektor

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 28.05.2020

 Im Auftrag
 Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 89 "Teland" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.05.2020 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 28.05.2020

 Im Auftrag
 Stadtdirektor

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 Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans 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
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Mühlen-Campus-Str. 6 • 31518 Wallenhorst Tel: 054077890-0 • Fax: 054077890-403	2020-05	Gr
	2020-05	Hd/RS/Kn
	2020-05	Gr
	2020-05	Dw

Wallenhorst, 2020-05-04
 gepz. ppa. Desmarowitz
 freigegeben

Plan-Nummer: H:\NHS\216456\PLAENE\BP\bp_bpln-89_09_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 89
"Teland"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT Maßstab 1:1.000