



Planunterlagen
LGLN © 2019

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3785) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücknummer
- 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)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

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)
- 0,4 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
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser
 - a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBaO
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußweg

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

- öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitgrün

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)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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)

Umgrenzungen 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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

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

TB 2 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelung
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA-1, WA-2) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. In dem Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche (WA, WA-1, WA-2, MI) 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 eigenständigen nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig. Für das WA-1-Gebiet gilt: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf maximal vier begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal zwei, bei Reihenhäusern (selbständiger Gebäudeteil in den Hausgruppen) auf maximal eine. Für das WA-2- und das MI-Gebiet werden diesbezüglich keine besonderen Regelungen getroffen.

§ 3 Zulässige Gebäudeformen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
In den WA-Gebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In dem WA-1-Gebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Hausgruppen dürfen maximal vier Gebäude umfassen. In dem WA-2- und dem MI-Gebiet sind Einzelhäuser mit Gebäudelängen mit mehr als 50m zulässig.

§ 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. (sh. Pflanzenliste in der Anlage des Umweltschutzplanerischen Fachbeitrages)

§ 5 Höhe der Gebäude (gem. § 9 (3) BauGB)
Die maximale Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut in der Mitte des Gebäudes und rechteckig zur Erschließungsstraße gemessen.

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

§ 7 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.

§ 8 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Außenanlagen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 8, DIN 4109).

§ 9 Immissionsschutz (passive Schallschutzmaßnahmen)
Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 8, DIN 4109).

| Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) | Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die Nordhomer Straße *) | Geschoss | Teilbereich passiver Lärmschutz | | | | |
|------------------------------------|---|----------|---------------------------------|------|------|------|------|
| | | | TB 1 | TB 2 | TB 3 | TB 4 | TB 5 |
| EG und OG | V | IV | III | II | - | | |
| | | III | II | I | - | | |
| EG und OG | - | - | - | - | - | - | |
| | | - | - | - | - | - | |

*** Erläuterung/Definition:**
Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse der Nordhomer Straße bilden

Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse der Nordhomer Straße bilden

Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse der Nordhomer Straße 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 (Rückseiten der Gebäude, wie in der vorangestellten Tabelle angegeben). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden und Gebäudeteilen nachzuweisen. In den Teilbereichen 1 bis 4 sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Nordhomer Straße; Mindestschalldämm-Maß $R_w = 25$ dB und Mindest-Flächengewicht 40 kg/m^2). Im Rahmen von Einzelnachweisen sind Abweichungen möglich. Die o.g. DIN-Vorschriften werden bei der Stadt Neuenhaus/ Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

§ 10 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gehölze beseitigt werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. 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, müssen vor dem Abtrieb auf Höhlen (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) überprüft werden. 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. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, 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.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für die WA-, WA-1- und MI-Gebiete.

- Dachform**
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/Dacheinschnitte zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dachgaube/ Dacheinschnitt und Traufe muss die Dachfläche, in Dachneigung gemessen, eine Breite von mind. 0,80 m aufweisen. Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- Einstellplätze**
Je Wohneinheit sind 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBaO) 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. 90 "Thesingfeld" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 23.09.2019

 Stadttdirektor

 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenhaus, den 30.09.2019
 im Auftrag


Planunterlagen

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
 Gemeinde : Neuenhaus
 Gemarkung : Neuenhaus
 Flur : 48 u. 16
 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-12/2019 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
 (Siegel)
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 - Katasteramt Nordhorn -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 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 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 11.02.2019 bis 12.03.2019 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 30.09.19
 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 23.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 30.09.19
 im Auftrag


Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 90 "Thesingfeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

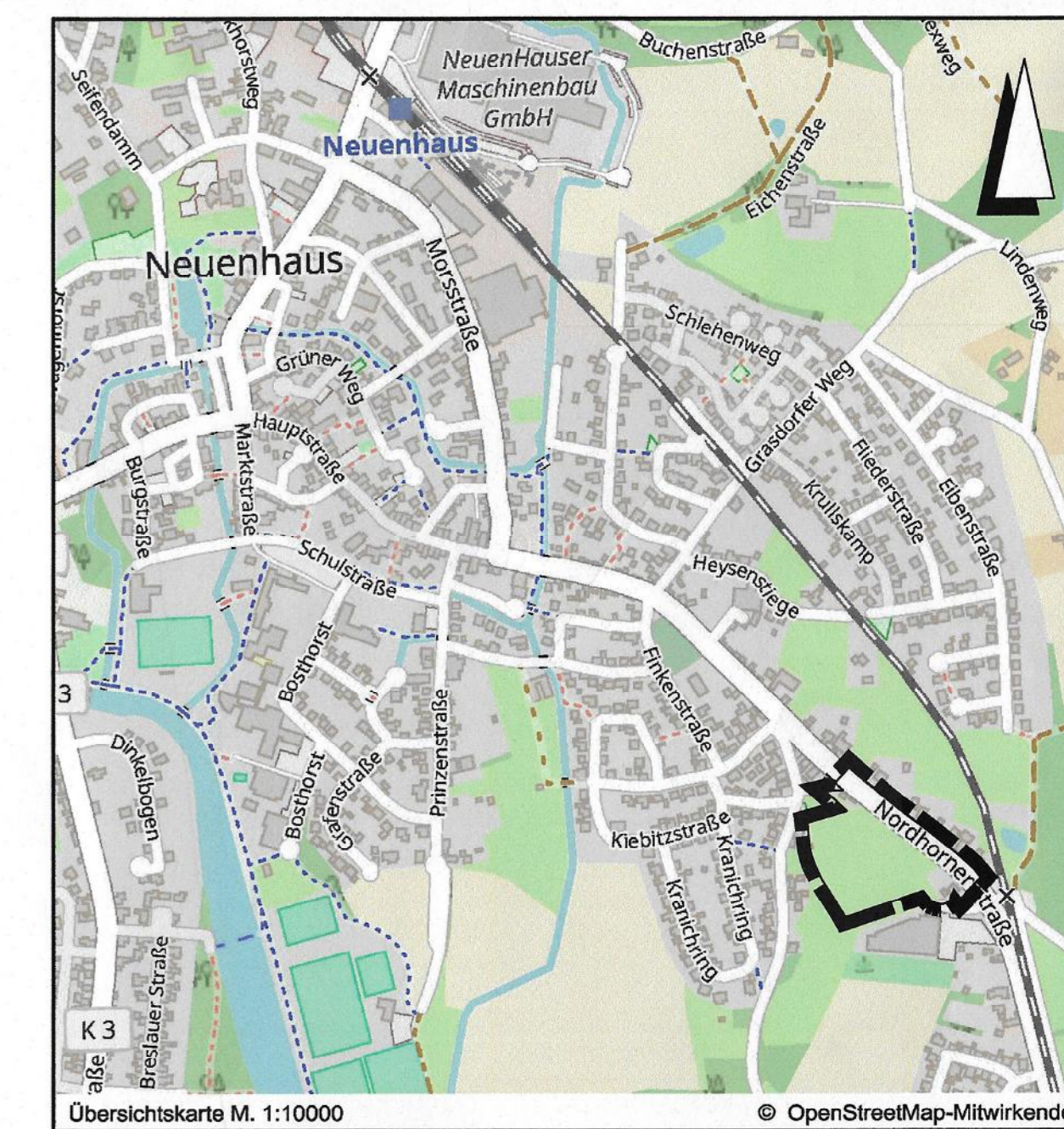
Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.19 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 30.09.19
 im Auftrag


Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 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 Marie-Curie-Str. 4 • 49134 Wallenhorst Tel. 054077880-0 • Fax 054077880-88 | bearbeitet | 2019-09 |
| | gezeichnet | 2019-09 |
| | geprüft | 2019-09 |
| | freigegeben | 2019-09 |

Plan-Nummer: H:\NHS\218252\PLAENE\BP\bp_bplan-90_03_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

 **STADT NEUENHAUS**
BEBAUUNGSPLAN NR. 90
"Thesingfeld"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT
 Maßstab 1:1.000