



***) Erläuterung/Definition:**
 Vorderfassaden zur Bahnlinie: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Bahnachse bilden
 Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Bahnachse bilden
 Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Bahnachse bilden

Um für die bei Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in diesen Räumen der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude; hier Südostseiten; auf der von der nahegelegenen Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Bahnlinie). Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
 In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Stadt Neuenhaus zur Einsicht bereitgehalten.

§ 3 Gebäudehöhen
 Der Bezugs-Höhenpunkt 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 (Grundstücksaachse).
 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 Antennenmasten 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 großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

§ 5 Außerkrafttreten von Satzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 91 tritt der Bebauungsplan Nr. 22.1 (1984) außer Kraft, soweit dieser vom Bebauungsplan Nr. 91 erfasst wird.

§ 6 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
 Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Bestand von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (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.

§ 7 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 Erschließungen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiebsbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

HINWEISE

- Verkehrsimmissionen:**
 Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn tangiert. Von der genannten Verkehrsanlage gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 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.
- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
 Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.01.2019 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 28.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 04.02.2019 bis 05.03.2019 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 31.05.19 im Auftrag *Kanters*

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 21.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 31.05.19 im Auftrag *Kanters*

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 91 "Bahnhof Veldhausen", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.06.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.06.19 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 07.06.19 im Auftrag *Kanters*

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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

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. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 GEE eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 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 0,8
 Geschossflächenzahl 1,6
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 a abweichende Bauweise: Gebäudelängen ≥ 50 m sind zulässig
 Baugrenze
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

50 dB(A)/m² tags
 45 dB(A)/m² nachts

Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen

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

b) Im Plangebiet sind Vergnügungstätten (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 gewerbmäßige 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) zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

- Zentrenrelevante Sortimente**
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Metellware für Bekleidung und Wäsche
 - Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
 - Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
 - Wohnraumleuchten (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
 - Bücher und Fachzeitschriften
 - Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Schnittblumen
 - Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
 - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrrad- und Fahrradteile und Zubehör
 - Sportartikel
 - Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente

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

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 (Produktionsverbindungshandel). 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

Emissionskontingente:
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
 Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den 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.

		Geschoss	Gesamtes GE Büro's
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorderfassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG	IV
		OG	IV
	Seitenfassaden und rückwärtige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG	-
		OG	-

Preamble and Issuance

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. 91 "Bahnhof Veldhausen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 21.05.2019
 Stadtdirektor *W. Schürmann*
 Bürgermeister *Frank Heikens*

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 15.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenhaus, den 31.05.19 im Auftrag *Kanters*

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
 Gemeinde : Neuenhaus
 Gemarkung : Neuenhaus
 Flur : 20
 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 nichtzweck- 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. L4-11/2019 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 -

Übersichtskarte M. 1 : 15.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>i.v. Neuenhaus</i>	bearbeitet	2019-05 Gr
	gezeichnet	2019-05 Bec/Hd
	geprüft	2019-05 Gr
	freigegeben	2019-05 Dw

Wallenhorst, 2019-05-21

Plan-Nummer: H:\NHS\218508\PLAENE\BP\bp_bplan-91_02_Ur-Abschrift.dwg(URSCHRIFT)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"Bahnhof Veldhausen"

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ausfertigung Maßstab 1 : 1.000