

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 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
Kades

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
Kades

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 92 "Seniorenwohngemeinschaft", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.06.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.06.19 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 27.06.19 im Auftrag
Kades

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - - - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- 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**
(gem. § 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. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,5** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- 3. 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**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Nutzungsregelung**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (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 Höhe der Gebäude**
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 rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.
- § 3 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- § 4 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 Bruthabitats / 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.
- § 5 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 allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Dachform/-neigung**
Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachterrassen, müssen im mit einer Dachneigung von mindestens 10° errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

C. Hinweise

- Für bauliche Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen ist gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich, u.a. wenn die Nutzung eines Baudenkmalen geändert werden soll oder in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.
- Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

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 (NBauO) 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. 92 "Seniorenwohngemeinschaft", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 21.05.2019

Stadtdirektor 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 28.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenhaus, den 31.05.19 im Auftrag
Kades

Planunterlage

- Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte
- Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
- © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Neuenhaus
Gemarkung : Neuenhaus
Flur : 5
Maßstab : 1:1000

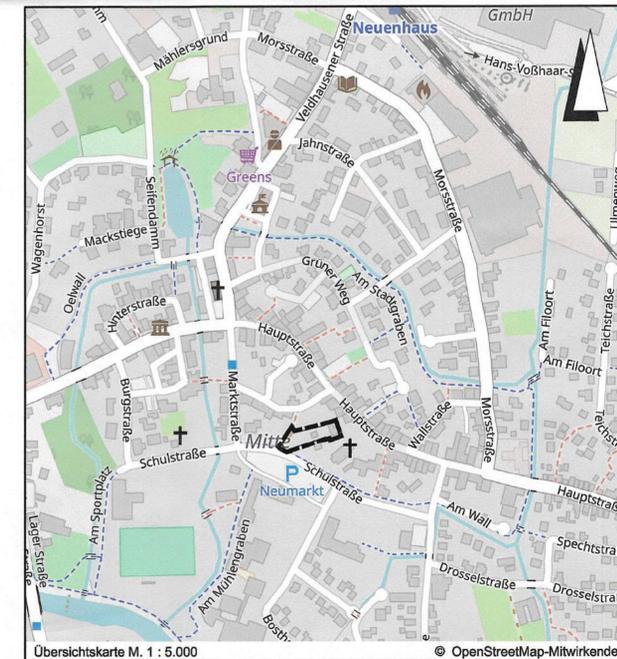
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtteilgese oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche 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. L4-10/2019 Stand vom 21.01.2019). 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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -

(Siegel)



Übersichtskarte M. 1 : 5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/890-0 • Fax 05407/890-88 i.v. Neuenhaus	bearbeitet	2019-05 Gr
	gezeichnet	2019-05 Bec/Rs
	geprüft	2019-05 Gr
	freigegeben	2019-05 Dw

Wallenhorst, 2019-05-21

Plan-Nummer: H:\NHS\218456\PLAENE\BP\bp_bplan-92_03_Ur-Abschrift.dwg (Urschrift)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 92
"Seniorenwohngemeinschaft"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ausfertigung Maßstab 1 : 500