

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungen im Sondergebiet
 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung und der Betrieb einer Tankstelle, einer Schank- und Speisewirtschaft (Gastronomie, Café, Bistro, Kiosk) und eines Motel/ Boardinghauses sowie von Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig. Außerhalb der Baubeschränkungszone ist die Errichtung eines Werbeplatzes zulässig.

§ 2 Regelungen zum Immissionsschutz
Emissionskontingente
 Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Verkehrslärm B 403/ Passive Schallschutzmaßnahmen für Betriebsleitenwohnungen bzw. Bürorutzungen:
 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 gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

	Geschoss	Teilbereich passiver Lärmschutz (TB)	
		1	2
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	alle	V	IV

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. 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.

Außenwohnbereiche (SO Café, Bistro, Kiosk, Motel Boardinghaus)
 In dem Sondergebiet: Café, Bistro, Kiosk, Motel Boardinghaus sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Nordthorner Straße - B 403))
 Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Bauamt 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 (Grundstücksachse).

Die max. Gebäudehöhe in dem SO mit festgesetzter II-geschossiger Bauweise, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe in dem SO mit festgesetzter IV-geschossiger Bauweise, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur oberen Kante des Daches wird auf 15,90 m festgesetzt.

Der im Plangebiet zulässige Werbeplatz ist mit einer Höhe von max. 20,0 m zulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Bepflanzung von KFZ-Stellplätzen
 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, entsprechend dem Umweltbericht, flächig zu bepflanzen.
 Auf Grundstücken mit mehr als sieben KFZ-Stellplätzen ist je angefangene fünf Plätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

§ 5 Gestaltung der Außenanlagen
 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 Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 6 Versickerung von Oberflächenwasser
 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 7 Artenschutzrechtliche Regelungen
 Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsabschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.
Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 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 grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vogel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahmen zu übersenden. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
Freimachung Baufeld: Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
Abbrucharbeiten am Gebäudebestand: Die Abrissarbeiten am Gebäudebestand sind auf die Zeit vor der Wochenstubezeit (ab Mitte Mai) und nach der Haupt-Überwinterungszeit der Fledermäuse bis Mitte März - je nach Witterung auch etwas länger - zu beschränken. Nach Auszug der Gebäudebewohner ist das Gebäude nochmals außen und intensiv im Innenbereich (nur zugängliche, ungenutzte Bereiche) auf Fledermäuse zu überprüfen, dabei ist besonders der Dachbereich zu berücksichtigen. Je nach Ergebnis dieser vertiefen Gebäudekontrolle nach Auszug der Bewohner ist eine Überprüfung der Bauteile einzurichten, bis alle ggf. festgestellten Quartierpotenziale abgetragen sind. Nach Abtragung der Dachziegel ist das Gebäude während des Abrisses auf auffällige Kotspuren von Fledermäusen zu prüfen. Sollten diese gefunden werden, ist ein Ausgleich des Quartierverlustes erforderlich. Hierfür sind Maßnahmen in der Umgebung des Gebäudes zu planen (Kastenviere oder spezielle Modifikationen an Gebäuden). Vor den Abrissarbeiten ist der betroffene Gebäudebestand zudem auf Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 403. Entlang der B 403 gilt die 20m-Bauverbotszone (gem. § 9 (1) FStrG); hier dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.
 Entlang der B 403 gilt die 40m-Baubeschränkungszone (gem. § 9 (2) FStrG); hier ist bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - die Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers erforderlich.
 Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 23
 Hier ragen die 20-m-Bauverbotszone und die 40-m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1 und 2) NStrG ins Plangebiet hinein. Die Bauverbotszonen beinhalten Verbote für die Errichtung von Hochbauten. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - der Straßenbausträger zu beteiligen.
- Entlang der Bundesstraße sind die neuen Baugrundstücke fest und lückenlos gegen die Straße abzugrenzen (Zaun, Wall, Hecke, Anpflanzungen o.ä.). Aus den Sonderbauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 403 negativ beeinflussen.
 Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur B 403 in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 3 FStrG).
 Entlang der B 403 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
- Von der Bundesstraße B 403 und der Kreisstraße K 23 gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer der Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbausträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, soweit Emissionen von den o.g. Straßen ausgehen.
 Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbausträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Stadt bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.
- Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit und der wasserwirtschaftlichen Entsorgungseinrichtungen muss ggf. die Höhe der Geländeoberfläche auf den privaten Baugrundstücken durch Aufschüttung angehoben werden. Die Höhenmaße sind vor Baubeginn bei der Stadt Neuenhaus zu erfragen.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlüssen mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 20.10.2021 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 05.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.01.2022 bis 14.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 11.01.2023 im Auftrag Pfeiffer

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 24.05.2022 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 11.01.2023 im Auftrag Pfeiffer

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 94 "Frensdorfer Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 03.03.2023 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 03.03.2023 im Auftrag Pfeiffer

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 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 Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
- 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)
- SO** Sondergebiete
- 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
- 1,6** Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- Baugrenze**

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- private Grünflächen

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Einzelbäume

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)
- Teilbereiche zum passiven Schallschutz (TB 1 und TB 2) i.V.m. der textlichen Festsetzung § 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
- Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²
- Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 1012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbandrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Baubeschränkungszone, 70 m vom Fahrbandrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)

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. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 94 "Frensdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 24.05.2022
 Stadtdirektor W. W. W. Bürgermeister P. Pfeiffer

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 11.01.2023 im Auftrag Pfeiffer

Planunterlagen

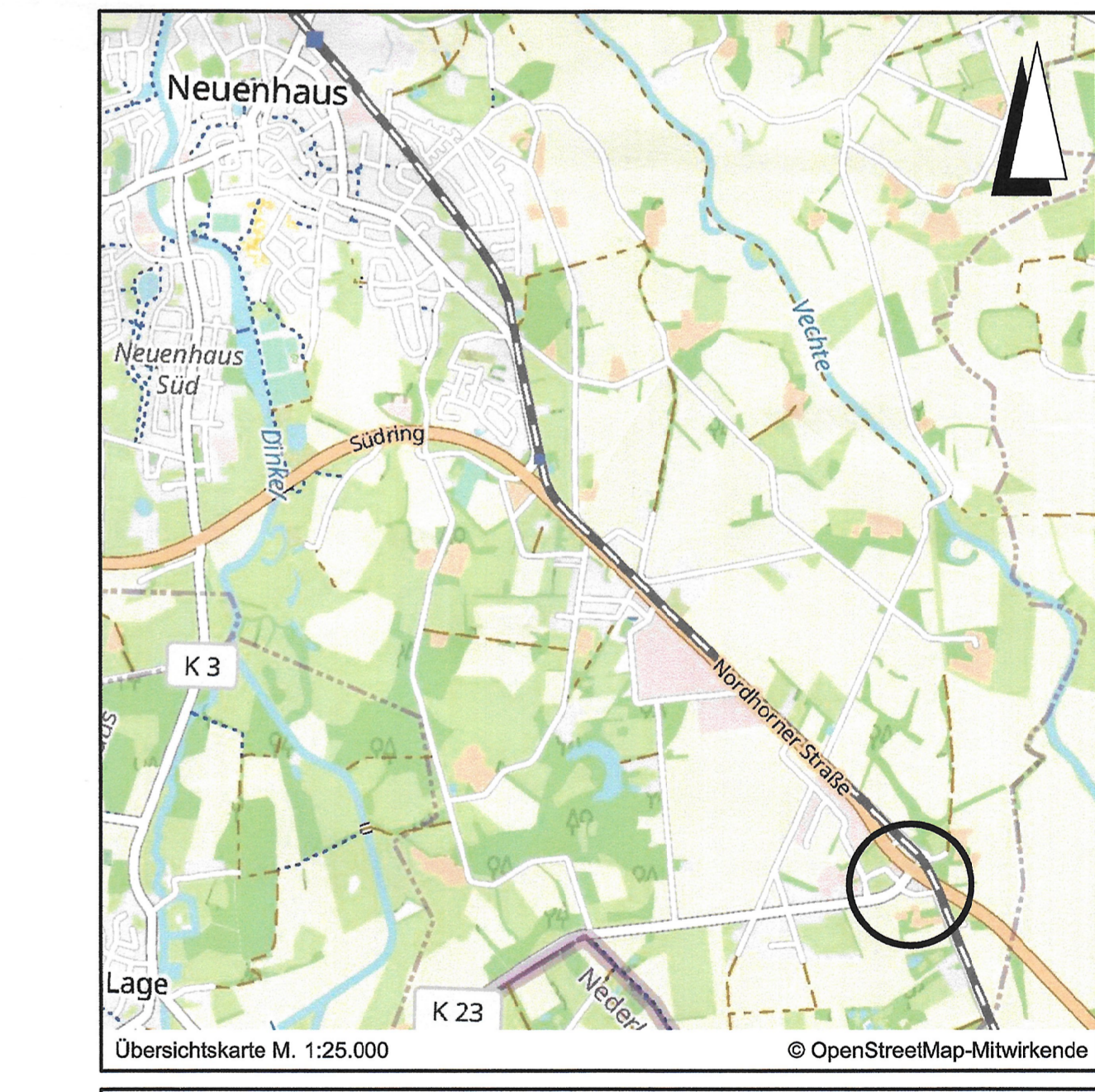
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
 Stadt : Neuenhaus
 Gemarkung : Neuenhaus
 Flur : 13
 Maßstab : 1:500

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 Verantwortung für nichtigene 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. L4-117/2021 Stand vom 01.10.2021). 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.

Northorn, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Northorn - (Siegel)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 46 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-58	bearbeitet 2022-05	Gr
<u>Ma. Jenuwein</u>	gezeichnet 2022-05	Hd
	geprüft 2022-05	Gr
	freigegeben 2022-05	Dw

Plan-Nummer: H:\NHS\220523\PLAENE\BP\bp_eplon_94_04_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 94
"Frensdorfer Straße"

URSCHRIFT Maßstab 1:500