

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.
- § 3 Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- § 4 Außerkrafttreten von Satzungen
Der Bebauungsplan Nr. 17 „Schorffeld, Teil I“ (Ursprungsplan 1972, einschließlich der rechtskräftigen Änderung) tritt außer Kraft soweit dieser durch den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schorffeld, Teil I“ erfasst wird.

B. Hinweise

Artenschutz:
Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.
Die Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Brutvogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen wird dadurch vermieden, dass die Entfernung von Gehölzbewuchs sowie Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen Oktober und Ende Februar.
Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit Brusthöhendurchmessern > 30 cm sind diese unmittelbar vor den Rodungen von einem Fledermauskundler, ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der günstigste Zeitpunkt ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubezeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind in andere Quartiere auszuweichen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen.
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 Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Denkmalschutz:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener 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 Niedersächsischen 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 20.06.2018 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 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 15.10.2018 bis 15.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenhaus, den 11.1.2019 im Auftrag W. W. W.

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 19.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 11.1.2019 im Auftrag W. W. W.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 "Schorffeldstraße, Teil I", 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.1.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.1.19 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 22.1.19 im Auftrag W. W. W.

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 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichnungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3788) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige 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)

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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 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. 17 "Schorffeldstraße, Teil I", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 19.12.2018

Stadtdirektor



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenhaus, den 11.1.2019

im Auftrag W. W. W.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 **LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Neuenhaus
Gemarkung : Neuenhaus
Flur : 25
Maßstab : 1:1000

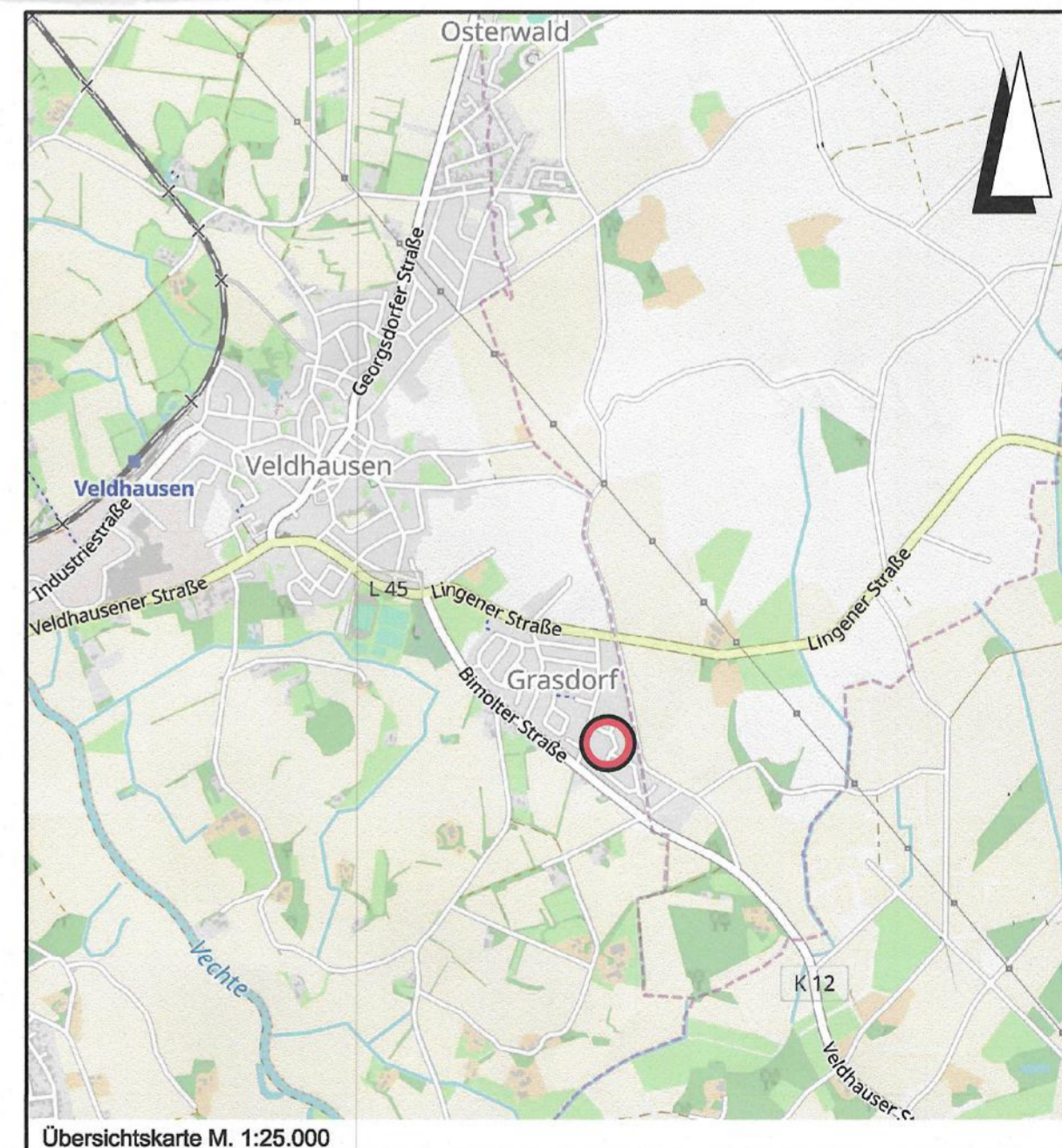
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (). 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. 1:25.000

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 gez. J. Eversmann	bearbeitet	2018-12 Gr
	gezeichnet	2018-12 Bec
	geprüft	2018-12 Ev
	freigegeben	2018-12 Ev

Plan-Nummer: H:\NHS\218305\PLAENE\BP\bp_plan-17-5aen_01.dwg(Abschrift)

STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
"Schorffeld, Teil I", 5. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abschrift

Maßstab 1 : 500