

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Nutzungsregelung**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-2) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

**§ 2 Höhe der Gebäude (gem. § 9 (3) BauGB)**  
Die maximale Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über Straßenebene liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenz das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

**§ 3 Zulässige Gebäudeformen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)**  
In dem WA-1-Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudehöhe kann mehr als 50m betragen. In dem WA-2-Gebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

**§ 4 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Für das WA-1-Gebiet gilt: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf maximal acht begrenzt.  
Für das WA-2-Gebiet gilt: In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur maximal 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.

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

**§ 6 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 in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

**§ 7 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Fällungen/ Rodungen von Gehölzen oder Hecken nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. 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 Brutstätten) / Quartiere für Vogel und Fledermäuse überprüft werden. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB vor der Umsetzung der Maßnahmen zu übersenden. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.  
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.

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.

**§ 8 Immissionsschutz (passive Schallschutzmaßnahmen)**  
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 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 8, DIN 4109).

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereich passive Lärmschutz	LPB III		LPB IV	
			EG	OG	EG	OG
Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Nordthorner Straße *)	EG	III	III	IV	IV	IV
	OG	III	III	IV	IV	IV
Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Nordthorner Straße *)	EG	II	II	II	II	II
	OG	II	II	II	II	II

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

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten 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 oder Gebäudeteilen nachzuweisen.  
In den LPB-Bereichen III u. IV sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über der zu schützenden Fläche (z.B. Terrassenfläche) zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Nordthorner Straße).  
Im Rahmen von Einzelnachweisen sind Abweichungen möglich.  
Die o.g. DIN-Vorschriften werden bei der Stadt Neuenhaus/ Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

**§ 9 Stellplätze**  
In den nicht überbaubaren Bereichen (Bauwisch) des Plangebietes sind Stellplätze zulässig.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 (1) u. (3) NBauO) gelten für die WA-1- und WA-2-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.
- Einstellplätze**  
Im WA-1-Gebiet ist für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit (Wohnfläche ≤ 50 qm) je 1 Einstellplatz nachzuweisen.  
Im WA-1-Gebiet sind für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit (Wohnfläche > 50 qm) je 1,5 Einstellplätze nachzuweisen.  
Im WA-2-Gebiet sind für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit jeweils 2 Einstellplätze nachzuweisen.

Wohnungen sind hier alle Haupt-, Neben- und Ferienwohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen.  
Ein Einstellplatz ist hier eine außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem offenen Stellplatz, in einer Garage oder einem Carport.  
Die Wohnfläche ist gemäß der "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächenverordnung - WoFlV v. 25. Nov.2003 (BGBl. I S.2346)" zu berechnen.

**C. HINWEISE**

Das ehemals gewerblich als Zwiebackfabrik genutzte Plangebiet wird als solches nicht als alltagsverdächtig eingestuft. Allerdings besteht aufgrund von möglichen Nebeneinrichtungen (Betriebstankstelle, Werkstatt etc.) ein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. Auch können belastete Auffüllungen unterhalb der Gebäude und Verkehrs-/ Parkplatzflächen zu Bodenbelastungen führen bzw. geführt haben. Im Rahmen der weiteren Erschließung des Grundstückes ist dem Altlastenverdacht nachzugehen. In dem Zusammenhang ist auch im Hinblick auf den Rückbau der Gebäude die Erstellung eines Schadstoffkatasters und Rückbau-/ Entsorgungskonzeptes zu empfehlen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Tankstelle und Waschanlage auf dem Grundstück Nordthorner Straße 37, die Baudenkmale darstellen. Die beiden Objekte zählen zu den jüngsten Baudenkmälern im Kreisgebiet.

In der Umgebung befinden sich archäologische Fundplätze, aus dem Plangebiet selbst sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, gilt folgender Hinweis:  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baulandverordnungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3736) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

---	Gemarkungsgrenze	□	Wohngebäude mit Hausnummer
---	Flurgrenze	□	20
○	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	□	Wirtschaftsgebäude, Garagen
1/3	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)

**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  
**0,8** Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise i.V.m. textlichen Festsetzung § 3

**Baugrenze**

**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)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

**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. 45) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neuenhaus diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Teich/Krullskamp", 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 02.12.2020  
  
 Stadtdirektor

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 15.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 11.08.2020  
  
 im Auftrag

**Planunterlagen**

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

© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
 Stadt : Neuenhaus  
 Gemarkung : Neuenhaus  
 Flur : 17  
 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 Verwertung für nichteigene 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. L4-77/2020 Stand vom 20.05.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 22.07.2020 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 01.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 10.08.2020 bis 10.09.2020 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 11.08.2020  
  
 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 02.12.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 11.12.2020  
  
 im Auftrag

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Teich/Krullskamp", 11. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

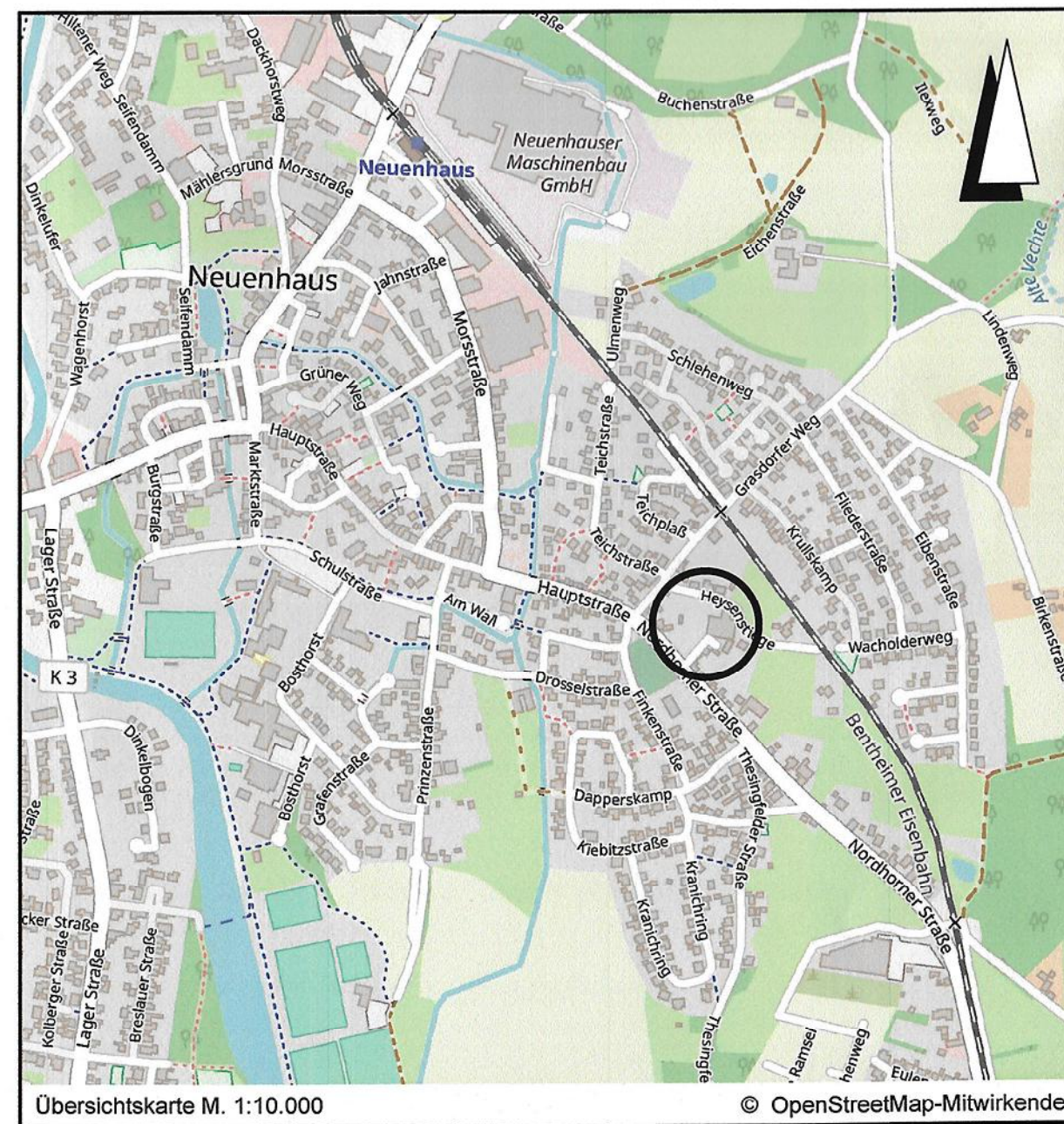
Der Bebauungsplan ist damit am 11.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 21.12.2020  
  
 im Auftrag

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt- und Service-AG • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/7890-0 • Fax 05407/7890-88 gez. ppa. Desmarowitz	2020-12	Gr
	2020-12	Hd
	2020-12	Gr
	2020-12	Dw

Plan-Nummer: H:\NHS\219234\PLAENE\BP\bp\_bplan-3-11oen\_03\_Ur-Abschrift.dwg (Abschrift)

Landkreis Grafschaft Bentheim  
  
**STADT NEUENHAUS**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**"Teich/Krullskamp", 11. Änderung**  
 mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1: 500