

- § 5 **Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.
- § 6 **Maß der baulichen Nutzung (gem. § 19 (4) BauNVO)**  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
- § 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 Erschließungs-/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
- § 8 **Maßnahmen zum Artenschutz**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. 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. 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 vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) 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. Artenschutzrelevante Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigen Personen, die der UNB im Vorfeld zu benennen sind, durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Das Protokoll der Untersuchung ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen.
- B. Örtliche Bauvorschriften**
- 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.
  - Dachgauben**  
Der Abstand der Dachgauben/Dacheinschnitte zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dachgaube/ Dacheinschnitt und Traufe muss die Dachfläche, in Dachneigung gemessen, eine Breite von mind. 0,80 m aufweisen. Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
  - Einstellplätze**  
Je Wohneinheit sind 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- C. Hinweise**
- Von der Landesstraße L 45 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 21.10.2020 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 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 09.11.2020 bis 29.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 ..... 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 23.02.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den ..... im Auftrag .....

---

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 89.1 "Erweiterung Teland" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den ..... im Auftrag .....

---

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes 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 .....

**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
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
WA Allgemeine Wohngebiete
  - 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 Geschossflächenzahl  
0,4 Grundflächenzahl
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)**  
o offene Bauweise Baugrenze  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser
  - Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**  
öffentliche Grünflächen / Abschirmgrün
  - Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
- TB 2 Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen

- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS1 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**TEXTLICHE 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 **Höhe der Gebäude**  
Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im gesamten Plangebiet nicht höher als 0,3m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße. Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) darf im gesamten Plangebiet nicht höher als 10,0m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße.
- § 4 **Maßnahmen zum passiven Schallschutzes**  
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. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R' w,reb angegeben.

Lärmpegelbereich (LPB)	Vorderfassaden *)	OG	Teilbereich	
			TB 2	TB 3
	Vorderfassaden *)	OG	III	II
	Seitenfassaden *)	OG	III	II
	Rückseiten der Gebäude *)	OG	-	-

- \*) Erläuterung/Definition:  
Vorderfassaden zur Östlichen Ortskernentlastungsstraße Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad
- Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad
- Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Östlichen Ortskernentlastungsstraße 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. 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.

**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. 89.1 "Erweiterung Teland", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 23.02.2021 (SIEGEL)

..... Stadtdirektor .....

..... Bürgermeister .....

---

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 21.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den ..... im Auftrag .....

---

**Planunterlage**

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

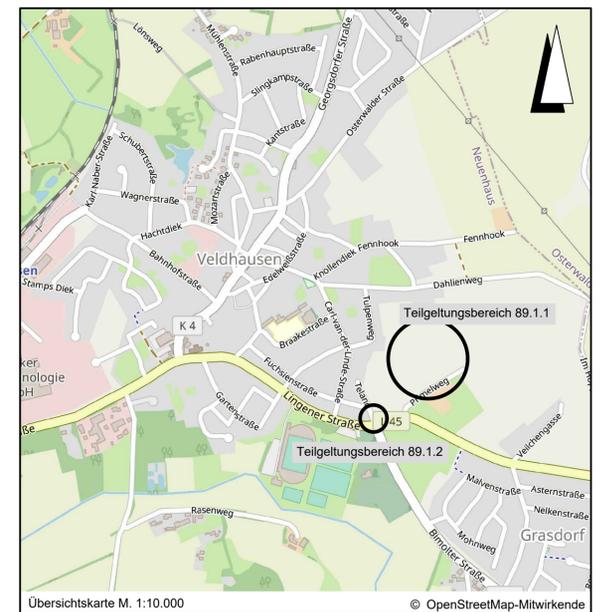
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Stadt : 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 nicht eigene 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. L4-15/2018 Stand vom 26.01.2018). 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) .....



**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. opa. Desmarowitz	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2021-02	Gr
	gezeichnet	2021-02	lb/Hd
	geprüft	2021-02	Gr
freigegeben	2021-02	Dw	

Wallenhorst, 2021-02-23

Plan-Nummer: H:\NHS\220032\PLAENE\BP\bp\_bplan-89-1\_03\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

---

Landkreis Grafschaft Bentheim  
**STADT NEUENHAUS**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 89.1**  
**" Erweiterung Teland "**

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000