

Bebauungsplan Nr. 90 "Thesingfeld"

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. 3768) 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)

WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl

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

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

F Fußwege
F+R+A Fuß- und Radwege und Anlieger

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

TB 2 Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelung
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA, WA-1) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
In dem Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche (WA, WA-1, MI) zulässig.

§ 2 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für die WA-Gebiete gilt: In jedem Wohngebäude (Einzelhäuser) 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.
Für das WA-1-Gebiet gilt: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf maximal vier begrenzt, bei Doppelhaushälften auf maximal zwei, bei Reihenhäusern (selbständiger Gebäudeteil in den Hausgruppen) auf maximal eine.

§ 3 Zulässige Gebäudeformen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
In dem WA-Gebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
In den MI- und WA-1-Gebieten sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Hausgruppen dürfen maximal vier Gebäude umfassen.

§ 4 Höhe der Gebäude (gemäß § 9 (3) BauGB)
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.

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

§ 6 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 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 allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 8 Immissionsschutz (passive Schallschutzmaßnahmen)
Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Lärmschutz (TB1 bis TB2) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche einzustufen (basierend auf der DIN 41091:2016-07 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Tabelle 7).

Einstufung in Lärmpegelbereich (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die Nordhorner Straße *) Rückwertige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Nordhorner Straße *)	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen	
		TB 1	TB 2
0,4 II	EG OG	IV	III
	EG OG	III	II

*) Erläuterung/Definition:
Fassaden zur Nordhorner Str. Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse der Nordhorner Straße bilden.
Seitenfassaden Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse der Nordhorner Straße bilden.
Rückseiten der Gebäude Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse der Nordhorner Straße 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.

Außenwohnbereiche
Im Mischgebiet - in einem Teilbereich bis 50m gemessen vom Fahrbahnrand der Nordhorner Straße aus - und in den WA- und WA-1-Gebieten - in einem Teilbereich bis 110m gemessen vom Fahrbahnrand der Nordhorner Straße aus - sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude, Lärmschutzwände oder Nebengebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse des Nordhorner Straße) verstanden werden.
Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Nebengebäude, 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.
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Die o.g. DIN-Vorschriften werden bei der Stadt Neuenhaus/ Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.

§ 9 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss 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 Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel 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 zum 31. Februar vorgenommen werden.
Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden: Sollten Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebetretende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (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.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für die WA-, WA-1- und MI-Gebiete.

1. 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.

2. 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 Traulänge nicht überschreiten.

3. Einstellplätze
Je Wohneinheit sind 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

C. HINWEISE

Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50.000 teilweise im Süden von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Pflagen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind oft ältere archaische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.
Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.
Es ergeben sich zwecks zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:
Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archaische Ausgrabung notwendig, deren Umfang/ Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archaischen Denkmalpflege getragen werden.
Der Vorhabenträger soll sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

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. 90.1 "Thesingfeld II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenhaus, den 23.03.2022
Stadtdirektor: [Signature]
Bürgermeister: [Signature]

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhaus, den 29.09.22
im Auftrag: [Signature]

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Landkreis Grafschaft Bentheim
Stadt : Neuenhaus
Gemarkung : Neuenhaus
Flur : 16 u.a.
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 nichtgeneigte 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. L4-116/2021 Stand vom 29.09.2021). 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.

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 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 05.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 14.06.2021 bis 13.07.2021 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 29.4.22
im Auftrag: [Signature]

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 23.03.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhaus, den 29.4.22
im Auftrag: [Signature]

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 90.1 "Thesingfeld II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.09.22 ortsüblich bekannt gemacht worden.

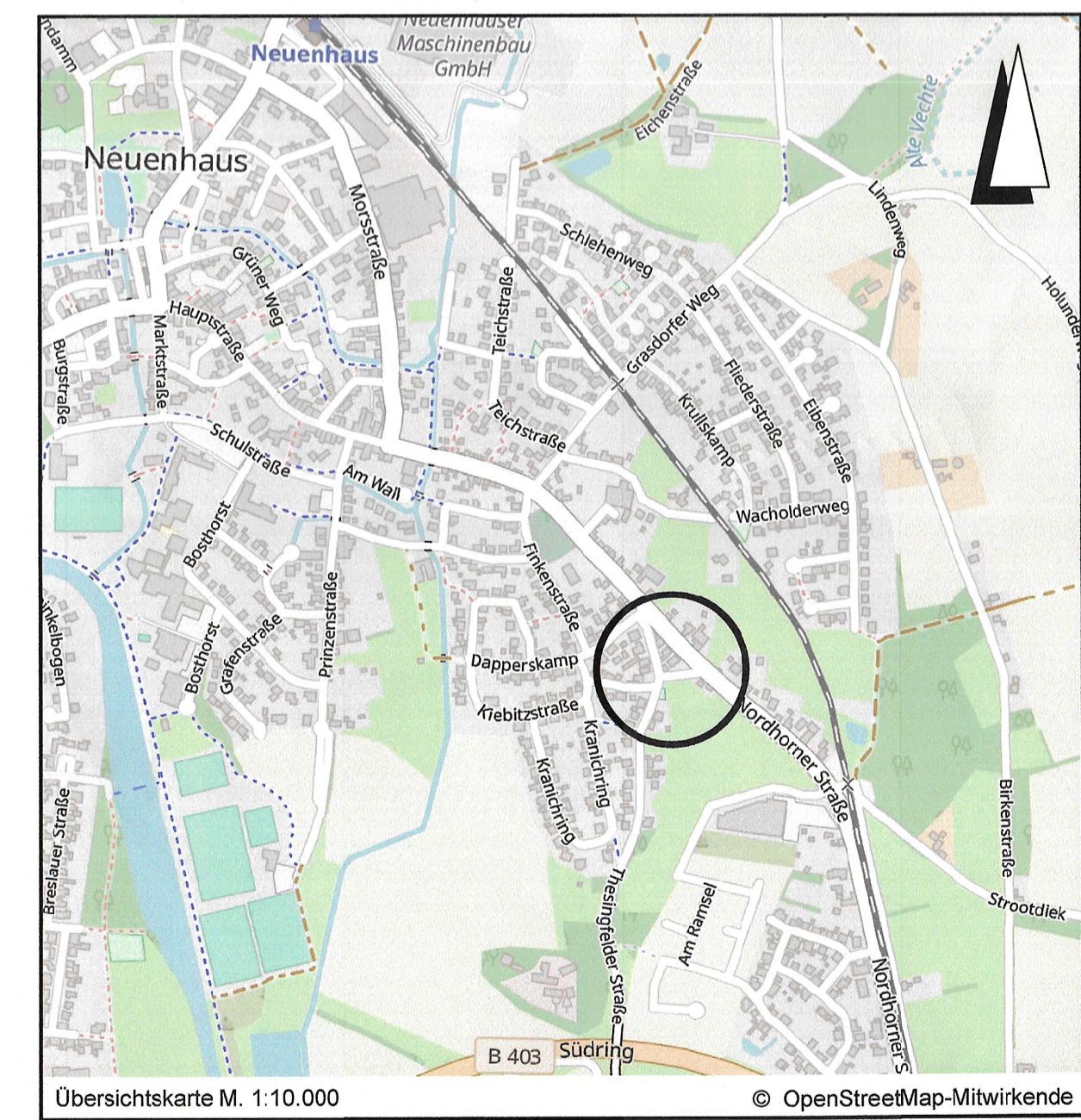
Der Bebauungsplan ist damit am 26.09.22 rechtsverbindlich geworden.

Neuenhaus, den 30.08.22
im Auftrag: [Signature]

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:



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4 • 49114 Wallroth Tel. 05407/7890-0 • Fax 05407/7890-68	2022-03	Gr
	2022-03	lb/Hd
	2022-03	Gr
	2022-03	Dw

Wallenhorst, 2022-03-23
Plan-Nummer: H:\NHS\220723\PLAENE\BP\bp_bplan-90-1_04_Ur-Abschrift.dwg(B-Plan)

Landkreis Grafschaft Bentheim
STADT NEUENHAUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 90.1
"Thesingfeld II"
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

URSCHRIFT
Maßstab 1: 500