



Einstufung Lärmpegel- bereiche (LPB)	Fassaden zur K 10 (Im Sieringhoek *) Seitenfassaden *) Rückseiten der Gebäude *)	Geschoss EG und OG	Teilbereich (TB)		
			TB 1	TB 2	TB 3
			V	IV	III
			V	IV	III
			IV	III	II

***) Erläuterung/Definition:**
Fassaden
 zur K 10 (Im Sieringhoek) Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden

Seitenfassaden
 Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden

Rückseiten der Gebäude
 Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

– Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 3 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von **schalldämmten Lüftern vorgeschrieben**, soweit keine Lüftung über eine Rückseitige Gebäudefassade *) möglich ist. 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 Lärmpegelbereich IV bis V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur mit schallschirmenden Maßnahmen zulässig. Als schallschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der K 10) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden.
 – Beim Einsatz von schallschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw 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 Festsetzungen
 – Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO

2.1 Notwendige Einstellplätze gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO i. V. m. §§ 47 und 48 NBauO

- a) Bei Kindergärten ist je 25 Kinder ein Stellplatz zu errichten, mindestens jedoch zwei Stellplätze. Zudem ist je zehn Kinder ein Fahrradabstellplatz und ein barrierefreier Fahrradabstellplatz je Gruppe zu errichten. 90 v. H. der Fahrradabstellplätze sollen dabei für Kinderfahrräder geeignet sein.
- b) Für Dorfgemeinschaftshäuser und andere Einrichtungen ist je 50 m² Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten, jedoch mind. drei Stellplätze. Zudem sind je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz und ein barrierefreier Fahrradabstellplatz zu errichten.

2.2 Gestaltung der Gebäude gem. § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO

- a) Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 32° - 45° zu errichten.

- b) Für die Deckungen der geneigten Dächer sind Ziegel oder Betondachsteine der Farben Rot, Rot-bräun, Grau, Anthrazit bis Schwarz zulässig. Nicht zulässig sind „glänzende“ glasierte Dachziegel. Dachflächenfenster sowie Elemente, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sind zulässig.

2.3 Einfriedungen § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO

Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) und Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) hergestellt werden. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind unzulässig. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzläufe) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind darüber hinaus entlang aller Grundstückseiten verboten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Absatz 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern, offenen Stellplätzen und Parkdecks gemäß § 32a NBauO

Gemäß § 32a Abs. 1 NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

- a) Die Pflicht entfällt gemäß § 32a Abs. 2 NBauO, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind.

- b) Gemäß § 32a Abs. 3 NBauO ist bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge oder für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zu installieren. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

3.2 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Verkehrliche Immissionen

Von der im Süden des Geltungsbereichs verlaufenden Kreisstraße K 10 (Im Sieringhoek) gehen Immissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als örtlich bekannt hinzunehmen.

Im Geltungsbereich sind Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 25 % der Jahresstunden (IW 0,25) zulässig.

3.5 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18a LuftVG des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Ferner liegt das Plangebiet in einem Jet-Traffic-Korridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

3.6 Berechtigungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „KiTa Pustebblume“ befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfelds „Bentheimer Wald“ der NDEWG GmbH. In dem Erlaubnisfeld besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 7 Bundesberggesetz zur Aufsuchung von Rohstoffen (hier Erdwärme). Einschränkungen für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens entstehen hieraus nicht.

3.7 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathausgebäude Schlossstraße 2, 48455 Bad Bentheim eingesehen werden.

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Bentheim hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 165 „KiTa Pustebblume“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

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 Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnr.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- EFH Erdgeschosshöhe in Meter über Normalhöhennull

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

- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Dorfgemeinschaftshaus und KiTa
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Musikschule

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgränzungen 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); hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz und zum Schutz der Außenwohnbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hauptgebäude mit Hausnummern

öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude, Garagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Erdgeschosshöhe (EFH) eines Gebäudes darf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen ü. NHN nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,50 m über der festgesetzten Erdgeschosshöhe (EFH) nicht überschreiten.

1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

a) **Baufeldräumung (Brutvögel):** Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauarbeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) **Gebäudeabriss (Fledermäuse):** Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Artenschutzrelevante Überprüfungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen.

1.3 Immissionsschutz gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB

Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete angesetzt. Die Werte von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht werden in Teilbereichen überschritten.

Festsetzungen:

– 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.

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, 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 (NKOVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bad Bentheim diesen Bebauungsplan Nr. 165 "KiTa Pustebblume", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Bentheim, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis: Grafschaft Bentheim
 Gemeinde: Stadt Bad Bentheim
 Gemarkung: Gildehaus
 Flur: 93
 Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.
 © 2023 LGLN
 Antrags-Nr. 23PL008

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16.05.2018 Nds. GVBl. S. 66).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.10.2023).

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
Vermessungsbüro Hempen GbR
 Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur(in)
 NINO-Allee 6, 48529 Nordhorn

Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
	bearbeitet	03.2024	Wm
	gezeichnet	03.2024	Hd
	geprüft	freigegeben	

Wallenhorst, 28.03.2024

Pfad: H:\B_BENTH\223374\PLAENE\B\Bp_bplan-165_04.dwg(B-Plan)

Stadt Bad Bentheim
Bebauungsplan Nr. 165
"KiTa Pustebblume"

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Planum: 2024-03-28
Spezialdatum: 2024-03-28