

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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 Grenzmaß
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Hauptgebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete

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

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

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB; hier: Teilbereiche zum passiven Schallschutz (LPB)

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Vorhabenträger ist die V24 Eventgastronomie UG, Herr Weusmann, Bentheimer Str. 21 48455 Bad Bentheim.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

- Vorhabenbeschreibung
- Lageplan im Maßstab 1 : 500
- Grundrisse und Ansichten

1. Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes sind die allgemein zulässigen Nutzen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zeichnerisch festgesetzte GRZ durch die die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

die bei der Ermittlung mitzurechnen sind, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

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

Außenanlagen

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

5. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten. Es werden maximal rd. 69 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

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 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

	Geschoss	TB1	TB2
Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur L 39	EG u. OG	V IV
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	V IV
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	IV III

Erläuterung/Definition:

Fassaden zur L 39 Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der L 39 bilden

Seitenfassaden der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der L 39 bilden

Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der L 39 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. 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 (AWB)

Im Teilbereich 1 sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.

Im Teilbereich 2 sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (L 39 - Hengeloer Straße))

Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (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.

Hinweis:

Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

1. Überplanung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gildehaus Ost“

Durch die Aufstellung der 8. Änderung des B-Plans Nr. 104 „Gildehaus Ost“ wird die rechtsverbindliche 4. Änderung des Plans überplant. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 104 für die überplanten Flächen unwirksam.

2. Denkmalschutz

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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.

3. Landesstraße L 39

Von der Landesstraße 39 gehen erhebliche Immissionen aus. Aus dem Geltungsbereich können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10.-28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich.

Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhdurchmesser 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.

5. Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Bad Bentheim, Bahnhofstraße 2, 48455 Bad Bentheim, Zimmer 5 eingesehen werden.

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 Bad Bentheim diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 "Gildehaus-Ost", 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Bentheim, den (SIEGEL)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Stadt Bad Bentheim
Gemarkung: Gildehaus
Flur: 18
Maßstab: 1 : 500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023
Antrags-Nr. 23PL002

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2023).
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 Hempfen GbR
Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur(in)
NINO-Allee 6, 48529 Nordhorn

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 09.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 17.10.2023 bis 17.11.2023 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 "Gildehaus-Ost", 8. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

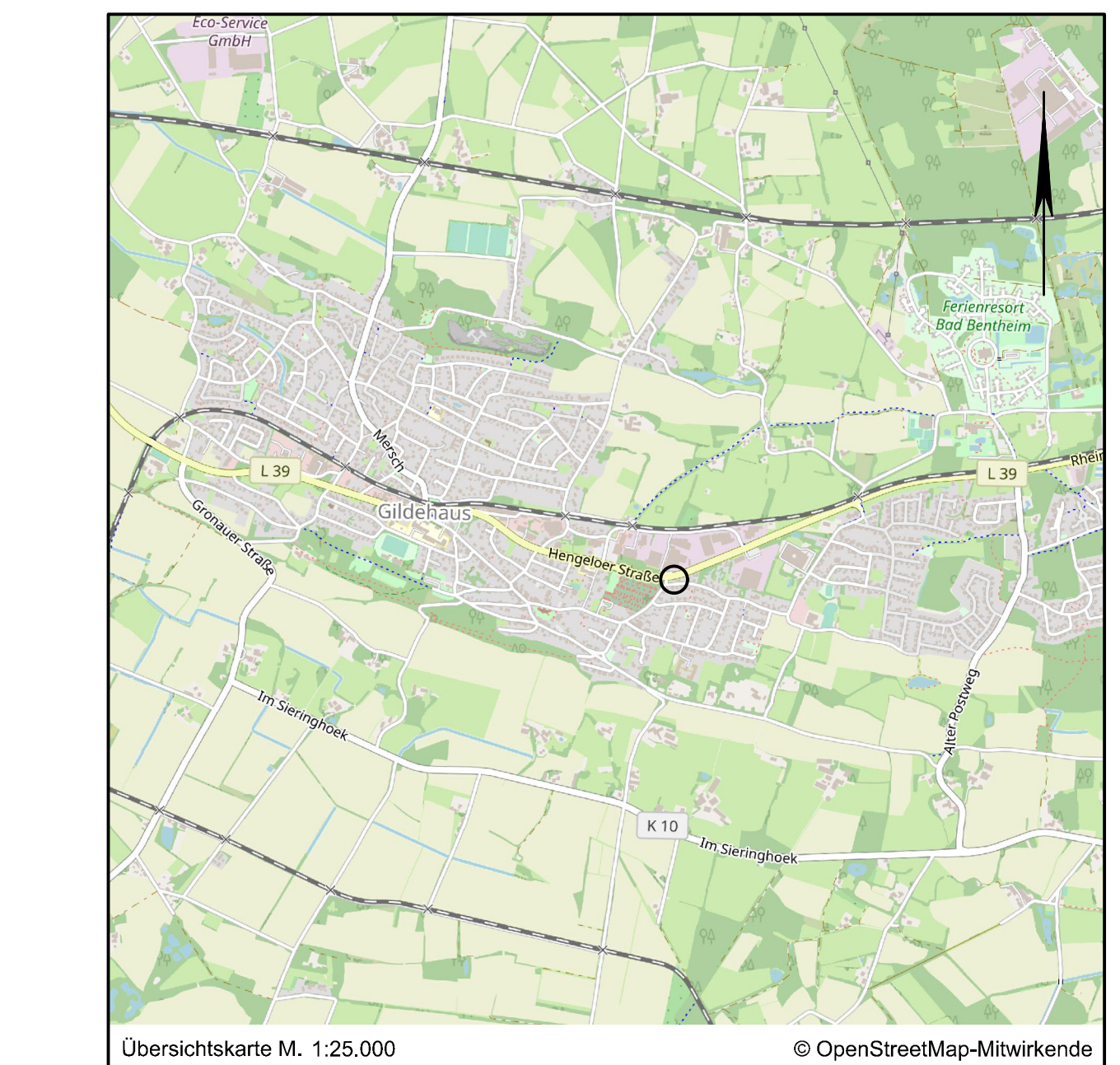
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 1a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/888-0 • Fax: 05407/888-88	Datum	Zeichen		
		bearbeitet	11.2023	Wm	
		gezeichnet	11.2023	Ber	
		geprüft	12.2023	Wm	
Wallenhorst, 13.12.2023		Matthias Desmarowitz	freigegeben	12.2023	Dw

Pfad: H:\B_BENTH\222255\PLAENE\B\Bp_bplan-104-8aen_01_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift BPL)

Stadt Bad Bentheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104
"Gildehaus-Ost", 8. Änderung
 Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

B-Plan	Maßstab	1:500
--------	---------	-------