

### Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnummer
  - Hauptgebäude mit Hausnummern
  - öffentliche Gebäude
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl  
1,6 Geschossflächenzahl  
OK Oberkante baulicher Anlagen (Höchstmaß über Oberkante der Achse der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- a** Gebäude können wahlweise ohne bzw. mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Wird ein Grenzabstand zur seitlichen Grenze eingehalten, so muss der Mindestabstand den landesrechtlichen Vorschriften entsprechen. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Baugrenze**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 21.12.2023 bis 21.01.2024 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 21.02.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Bentheim, den .....  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 125 „Gewerbegebiet A 30 / K 26, 2. Teil“, 5. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich 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 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.

Bad Bentheim, den .....  
Bürgermeister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 3 BauGB

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten sind nicht zulässig:

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Damenoberbekleidung
- Herrenoberbekleidung
- Kinderbekleidung
- Lederbekleidung außer Lederschutzbekleidung
- Meterware für Bekleidung und Dekoration
- Uhren / Schmuck
- Optikartikel
- Radio / Fernsehen / HiFi
- Schuhe

b) Betriebe, die Handel mit verunfallten Kraftfahrzeugen betreiben, sind nicht zulässig.

c) Bordelle und bordellartige Betriebe, also Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung die Ausübung sexueller Handlungen als ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt und gewerbsmäßige Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen, sowie Sexshops sind nicht zulässig.

d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

e) Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

##### 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verringerung der Regenwasserabflüsse ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen Versickerungsmulden zuzuführen, die auf den einzelnen Grundstücken anzulegen sind. Sie müssen etwa 3 cm tief sein und flächenmäßig 10 % der Dachfläche betragen. Überläufe zum Anschlusskanal in der Straße sind zulässig. Die Größe und Tiefe der Versickerungsmulden können verändert werden, sofern nachgewiesen wird, dass die gleiche Versickerungskapazität besteht.

##### 1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Die Fassaden der Gebäude sind mindestens zu 30 % der Wandflächen zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

b) Mindestens an einer Grundstückslängsgrenze sind zur weiteren Gliederung des Baugebietes großkronige Bäume anzupflanzen und zu erhalten.

### 2 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE VERMERKUNGEN gemäß § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB und sonstige Hinweise

#### 2.1 Überplanung des aktuell gültigen Bebauungsplans

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung treten alle aktuell gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Gewerbegebiet A 30 / K 26, 2. Teil“ außer Kraft.

#### 2.2 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.

#### 2.3 Verkehrliche Schallimmissionen

Von den Eigentümern neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten können keine Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der A 30 bzw. der K 26 ausgehen, geltend gemacht werden. Kosten für evtl. Schallschutzmaßnahmen sind von den privaten Bauherren zu tragen.

#### 2.4 Archäologische Bodenfunde

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 Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim (Denkmalpflegeamt van-Delden Str. 1-7, 48529 Nordhorn, Tel. 05921 / 96-1703) 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 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 Bebauungsplan Nr. 125 „Gewerbegebiet A 30 / K 26, 2. Teil“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Bentheim, den ..... (SIEGEL)  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Bentheim, den .....  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landkreis: Grafschaft Bentheim  
Gemeinde: Bad Bentheim, Stadt  
Gemarkung: Gildehaus  
Flur: 83  
Maßstab: 1 : 1000

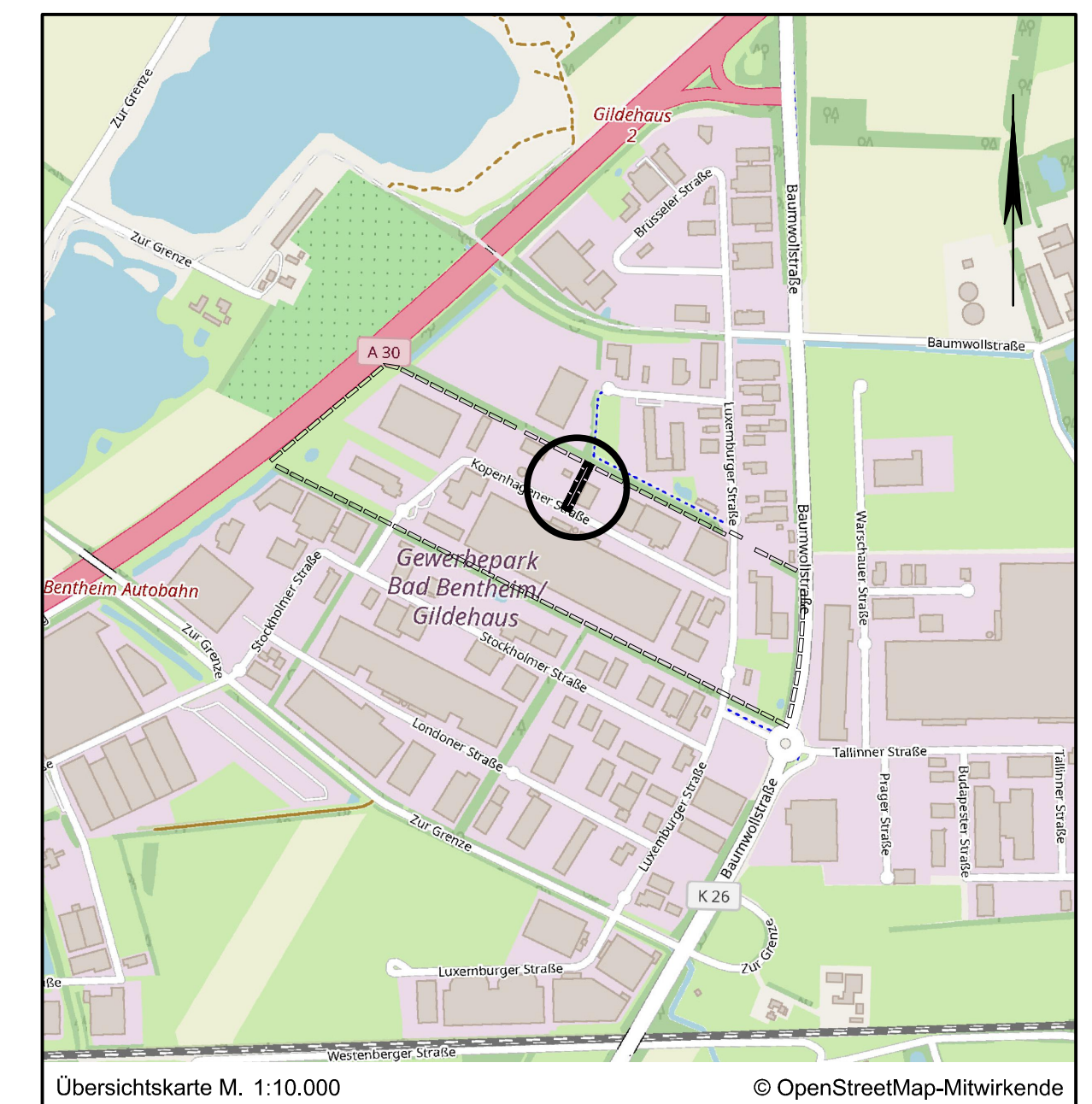
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024  
Antrags-Nr. 24PL002

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 19.03.2024). 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/8850-0 • Fax 05407/8850-80 gez. ppa. Desmarowitz	bearbeitet	01.2024
	gezeichnet	01.2024
	geprüft	02.2024
Wallenhorst, 21.02.2024	Matthias Desmarowitz	Freigegeben
	02.2024	Dw

Pfad: H:\B\_BENTH\22287\PLAENE\B\lp\_bplan-125-5aen\_02\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**Stadt Bad Bentheim**  
Bebauungsplan Nr. 125  
"Gewerbegebiet A 30 / K 26, 2. Teil",  
5. Änderung  
Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1:500