

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 | | Hauptgebäude mit Hausnummern |
| | Flurgrenze | | öffentliche Gebäude |
| | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal | | Wirtschaftsgebäude, Garagen |
| | Flurstücksnummer | | |

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Gewerbegebiete
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 15. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan Nr. 161 "Gewerbegebiet A 30 / K 26, IX. Teil"

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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich 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. 161 "Gewerbegebiet A 30 / K 26, IX. Teil", 1. 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 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 2, 3 und 6 i.V.m. § 8 BauNVO
Die in den Änderungsbereichen 1 bis 3 neu festgesetzten Gewerbegebietsflächen liegen außerhalb überbaubarer Bereiche.
- In den Gewerbegebieten (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

1.2 Nutzungsregelung Einzelhandel

- Im Plangebiet dürfen nicht errichtet und betrieben werden:
 - a) Der Einzelhandel mit folgenden Sortimenten:
 - Lebensmittel
 - Drogerieartikel
 - Damenoberbekleidung
 - Herrenoberbekleidung
 - Kinderbekleidung
 - Lederbekleidung außer Lederschutzbekleidung
 - Meterware für Bekleidung und Dekorationen
 - Uhren I Schmuck
 - Optikartikel
 - Radio I Fernsehen I HiFi
 - Schuhe
 - b) Vergnügungsstätten aller Art
 - c) Betriebe, die Handel mit verunfallten Fahrzeugen betreiben
 - d) Schrottlager- oder Abwrackplätze
 - e) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im Plangebiet 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 unzulässig.

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

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke, die nicht für notwendige Erschließungs-, Rangierflächen-, Terrassen und sonstige Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die nicht überbaubaren Freiflächen im Änderungsausschnitt 3 sind mit einer extensiven Rasensaatmischung zu versehen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Wahlweise können auch in Absprache mit dem Unterhaltungsverband standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Bäume > 30 cm Brusthöhendurchmesser sind unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine fledermauskundige Person auf möglicherweise vorhandene Individuen zu kontrollieren. Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen dürfen in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
- Vorzugsweise finden Gehölzrodungen im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstübenzeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, um selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen. 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.

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen europäischer Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Gehölzrodung, Abräumen der Vegetation) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. August und 28. Februar erfolgen. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.

- Sollen im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden sollen, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln 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.

- Innerhalb der Planung wurden verschiedene Strukturen für einen Erhalt vorgesehen (z. B. Einzelbäume, Wallhecken). Zum Schutz der festgesetzten bzw. zur Er-halt vorgesehenen Strukturen ist im Zuge der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

- 1.4 Erhalt von Wallhecken gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die im Ursprungsplan festgesetzte Wallhecke darf in den Änderungsausschnitten 1 und 2 für private Erschließungsstraßen unterbrochen werden.

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

- 2.1 Geltungsbereich der Planänderungen
Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plan 161 „Gewerbegebiet A 30/k 26, IX. Teil“ wird der Ursprungsplan nur in den zeichnerisch dargestellten drei Änderungsausschnitten überplant. Alle sonstigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.
- 2.2 Archäologischer Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

- 2.3 Bahnstrecke
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Anlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäbe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind die vorgenannten Emissionen, die von Anlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Anlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 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. 161 "Gewerbegebiet A 30 / K 26, IX. Teil", 1. 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 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Bentheim, den
Bürgermeister

Planunterlage

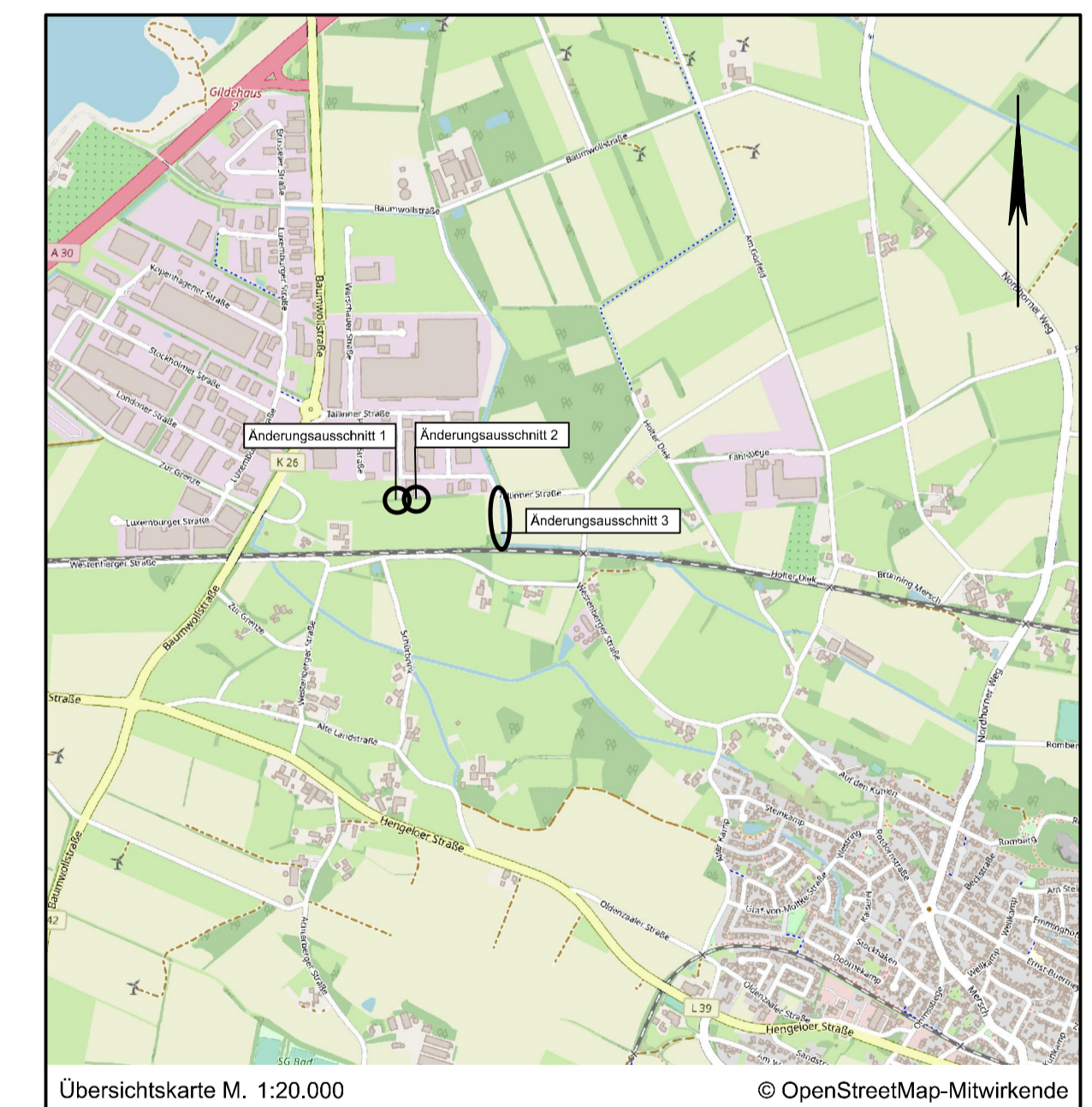
| | |
|-------------------------------------|--|
| Kartengrundlage: Liegenschaftskarte | Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten |
| Landkreis: Grafschaft Bentheim | des Landesamtes für Geoinformation und |
| Gemeinde: Bad Bentheim | Landesvermessung Niedersachsen, |
| Gemarkung: Gildeshaus | © 2022 |
| Flur: 83 | |
| Maßstab: 1 : 1000 | Antrags-Nr. 22PL006 |

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 17.05.2022).
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)
Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| | | | | |
|-------------------------|--|-------------|---------|-----|
| Entwurfsbearbeitung: | | Datum | Zeichen | |
| | | bearbeitet | 2023-11 | Wrm |
| | | gezeichnet | 2023-11 | Ber |
| | | geprüft | | |
| Wallenhorst, 2023-11-23 | | Freigegeben | | |

Pfad: H:\BENTH\222199\PLAENE\B\bp_bplan-161-1aen_01.dwg(B-Plan)

Stadt Bad Bentheim
Bebauungsplan Nr. 161
"Gewerbegebiet A 30 / K 26, IX. Teil"
1. Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss Maßstab 1:1.000