



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	20	Hauptgebäude mit Hausnummern
- - - Flurgrenze		öffentliche Gebäude
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
12/3 Flurstücksnummer		

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 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
GH	maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen	
▬	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung	
55dB(A) / 50dB(A)	Emissionskontingent L _{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²
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 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 09.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 16.10.2023 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 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 Bebauungsplan Nr. 141 "Gewerbegebiet A 30 / K 26, VI. Teil", 4. 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. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (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 (aus Ursprungsplan § 1)

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 / Schmuck
- Optikartikel
- Radio / Fernsehen / HiFi
- Schuhe

b) Vergnügungstätten aller Art,

c) Betriebe, die Handel mit verunfallten Fahrzeugen betreiben,

d) Schrottlager- oder Abwrackplätze

e) Gemäß § 1 Abs. 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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzrelevante Überprüfungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

- **Fällungen / Rodungen:** 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 Brusthöhendurchmesser 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.

- **Gebäudeabriss:** Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, 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.

- **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 28. Februar vorgenommen werden. 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.

1.4 Oberflächenentwässerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Niederschlagswasser aller Verkehrswege ist über straßenbegleitende Versickerungsmulden zu versickern. Eine zusätzliche Einleitung in vorhandene Gräben oder Gewässer ist nur ausnahmsweise zulässig. Das Niederschlagswasser von den Grundstücksflächen und Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und dort durch geeignete Anlagen einer Regenwasserentwässerung zuzuführen; daraus nicht genutztes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Größe der Regenwasserentwässerungsanlage ist bedarfsgerecht zu bemessen. Es ist im Einzelfall bei ausreichendem Grundwasserflurabstand möglich, unbelastetes Regenwasser von befestigten Flächen über Flächenversickerungseinrichtungen (z.B. Fugenpflaster, Resengittersteine oder Porenbeton) zu versickern. Ein entsprechender Nachweis über die schadlose Versickerung ist zu führen.

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

2.1 Geltungsbereich der Planänderungen

Mit der 4. Änderung des rechtskräftigen B-Plan 141 „Gewerbegebiet A 30/k 26, VI. 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, Holzkohleansammlungen, 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 Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, 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 Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen 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. 141 "Gewerbegebiet A 30 / K 26, VI. Teil", 4. 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 19.10.2022 die Aufstellung des 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	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022
Landkreis: Grafschaft Bentheim	
Gemeinde: Bad Bentheim	
Gemarkung: Gildelohaus	
Flur: 83	
Maßstab: 1 : 1000	Antrags-Nr. 22PL005

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:	 INGENIEURPLANUNG GbR & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/889-0 • Fax 05407/889-80 gez. ppa. Desmarowitz	Datum	Zeichen		
		bearbeitet	12.2023	Wm	
		gezeichnet	12.2023	Ber	
		geprüft	12.2023	Wm	
Wallenhorst, 13.12.2023		Matthias Desmarowitz	Freigegeben	12.2023	Dw

Pfad: H:\B_BENTH\222198\PLAENE\BPI\bp_bplan-141-4aen_01_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Stadt Bad Bentheim
Bebauungsplan Nr. 141
"Gewerbegebiet A 30 / K 26, VI. Teil"
4. Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000