

**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 Grenzmal
  - 1/3 Flurstücksnummer
- 20

Wohngebäude mit Hausnummern
- 12

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

**WA-1** Allgemeine Wohngebiete

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)
- 0,6 Grundflächenzahl
  - 1,2 Geschossflächenzahl
  - FH maximale Firsthöhe 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; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ▲ Umgrenzungen 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)
- TB 2 Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**  
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 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 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe NHN (s. Planschrieb) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o.ä. überschritten werden.
- 1.3 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, sind für schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
Teilbereich 1  
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB  
Büro Räume u.ä. erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
Teilbereich 2  
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R<sub>w, res</sub> = 40 dB  
Büro Räume u.ä. erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB

**Schallschutz von Schlafräumen**

In dem mit Teilbereich 1 gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind auf Grund von Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang von Fenstern von vorwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

**Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche, Terrassen)**

In dem mit Teilbereich 1 gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind Außenwohnbereiche wie Terrassen in Erdgeschosse bzw. Balkone/Dachterrassen beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf der lärmabgewandten Seite oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäude im Nahbereich versehen werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche abschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 bewirken.

**Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechenden technischen Einzelnachweisen über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.**

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

- 2.1 Artenschutz**

**Baufeldfreimachung**

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Abriss-/ Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, der Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden 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 Bauzeitbeschränkung 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.

**Baumfällarbeiten**

Erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern >30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbauleitung) auf eventuelle Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Vor der Fällung von älteren Bäumen westlich der Gaststätte und am Waldrand des Siedlungsgebietes sind diese grundsätzlich durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbauleitung) auf vorhandene Baumhöhlungen und eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Umbau-/ Abriss von Gebäudeteilen:**

Werden Umbau- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden stattfinden, ist durch einen Fledermauskundler zu prüfen, ob Fledermäuse in den entsprechenden Bereichen vorhanden sind. Es ist sicherzustellen, dass keine besetzten Quartiere von Fledermäusen zerstört werden. Daher sind im Falle eines geplanten Umbaus oder Abrisses im Vorfeld zwei bis drei Begehungstermine zur Wochenstundenzeit (Kontrolle während der Schwärmzeiten) durchzuführen. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Zeitlich sollten Abriss- oder Umbaumaßnahmen auf die Zeit zwischen Ende/Mitte September und Mitte November und von Ende Februar bis Anfang April (hier nur bei Temperaturen über 10°C) gelegt werden.

**2.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2.3 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

**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 (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Schüttorf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 "Seniorenzentrum Salzberger Straße / Sandstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Schüttorf, den ..... (SIEGEL)  
Bürgermeister ..... Stadtdirektor

**Aufstellungsbeschluss**

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

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Landkreis Grafschaft Bentheim  
Stadt : Schüttorf  
Gemarkung : Schüttorf  
Flur : 7  
Maßstab : 1:500

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-33/2020 Stand vom 18.02.2020). 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 .....  
(Siegel) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Schüttorf hat den vorhabenbezogenen 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 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, beschlossen.

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 "Seniorenzentrum Salzberger Straße / Sandstraße" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

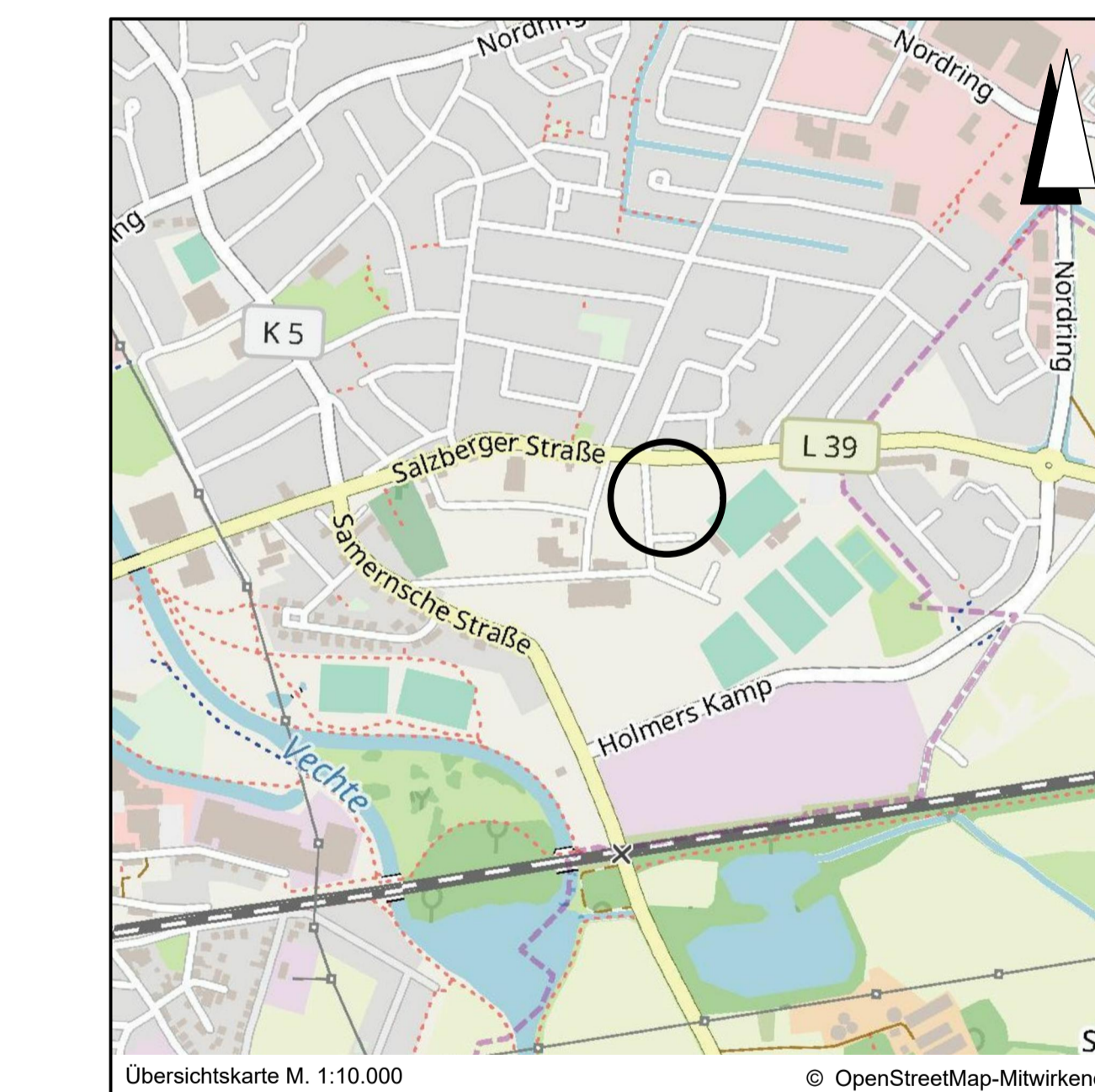
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
<b>IPW</b> <small>INGENIEURPLANUNG GmbH &amp; Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88</small>	bearbeitet	2020-08	Pv/Rd
	gezeichnet	2020-08	Hd
	geprüft	freigegeben	

Plan-Nummer: H:\SCHUET\220070\PLAENE\bp\_bplan-92\_04.dwg(B-Plan)

Landkreis Grafschaft Bentheim  
**STADT SCHÜTTORF**  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 92  
"Seniorenzentrum Salzberger Straße / Sandstraße"  
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorentwurf Maßstab 1 : 500