



Stadt Schüttorf

OT Suddendorf
Landkreis Graftschaft Bentheim

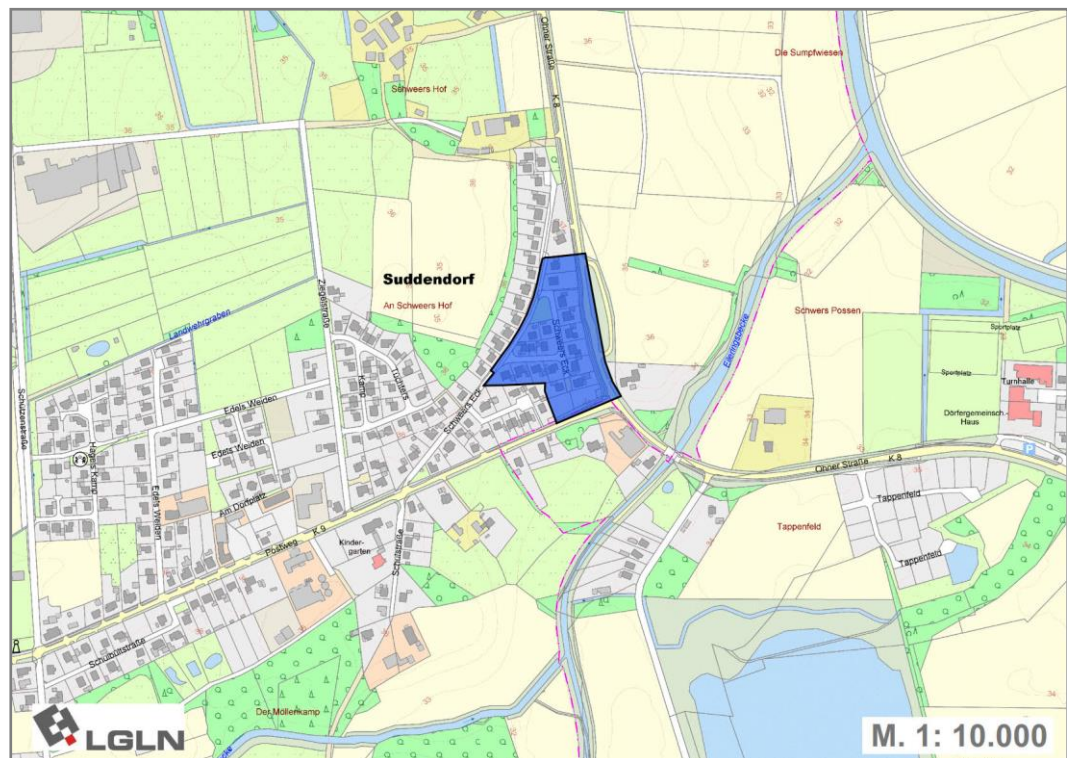
Bebauungsplan Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Entwurf -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	3
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	5
3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
3.7 Öffentliche Grünfläche	6
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	6
4.1 Dachform	6
4.2 Dachaufbauten, -einschnitte	6
4.3 Dachneigung	6
4.4 Bedachung	7
4.5 Fassadengestaltung	7
4.6 Grundstückseinfriedungen	7
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	8
5.1 Ver- und Entsorgung	8
5.2 Soziale Maßnahmen	8
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	8
5.4 Altlasten	8
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
6.1 Schutzgebiete/-festsetzungen	9
6.2 Bestehende Verhältnisse	9
6.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	9
6.4 Artenschutzrechtliche Belange	9
6.5 Belange des Klimaschutzes	10
7. Flächenbilanz	10
II. Verfahrensvermerk	11
Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“	

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Schüttorf, westlich der *K 8 Ohner Straße* und nördlich der Straße *K 9 Postweg*. Er umfasst dort die Flurstücke 88/8, 92/4, 92/9, 92/5, 92/6, 92/8, 92/10, 92/11, 92/12, 92/13, 92/15, 92/16, 92/17, 92/18, 92/19, 92/24, 92/25, 92/26, 92/28, 92/29, 92/31, 92/32, 93/3, 93/4, 93/6, 93/7, 93/8, 93/9, 93/10 sowie 94/22 und in Teilen die Flurstücke 88/3, 92/23, 154/31 sowie 154/45 der Flur Nr. 2, Gemarkung Suddendorf, sowie in Teilen das Flurstück 11/55 der Flur 15, Gemarkung Samern.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Dem Plangebiet lag bisher der Bebauungsplan Nr. 3 „An der K 8“ dessen zwei Änderungen zugrunde. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „An der K 8“ und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schüttorf weist für den Geltungsbereich eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang

bebauten Bereiches handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Der bisher gültige ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „An der K 8“ wurde im Jahre 1971 aufgestellt. Im Verlauf der darauffolgenden Jahrzehnte wurde das Plangebiet vollständig mit I-geschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern bebaut.

Planungsanlass für die Neuaufstellung sind die nicht mehr zeitgemäßen, beziehungsweise erforderlichen großen Sichtdreiecke des Knotenpunktes der beiden das Plangebiet tangierenden Kreisstraßen K 8 und K 9 sowie die restriktiv festgesetzten Baufelder sowie Baulinien.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es zum einen, die Planung aus den 70er Jahren, den aktuellen vorherrschenden Gegebenheiten sowie Anforderungen hinsichtlich der Planklarheit anzupassen. Zum anderen ist das Ziel, durch die Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften das bestehende Siedlungsbild zu schützen und dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)*, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und somit die Art der baulichen Nutzung aus dem Ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Nordwestlich im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der im Zuge dieser Neuaufstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird. Im ursprünglichen Bebauungsplan war die betreffende Fläche als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie I-Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, um das bestehende Siedlungsbild des Einfamilienhausgebietes zu sichern.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die bisher im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Firstrichtungen herausgenommen sowie die überbaubaren Bereiche entsprechend den aktuellen Anforderungen angepasst werden, um damit eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen zu erreichen.

Die Neuberechnung der Sichtdreiecke des Knotenpunktes *Postweg/Ohner Straße* -welches den entsprechenden Radweg sowie die Fahrbahn betrachten- ergab, dass die jeweiligen Sichtdreiecke lediglich die Flächen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen tangieren.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, werden für bestehenden Gebäude hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften Ausnahmen, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, um in Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, dass die bereits bestehenden Abweichungen zulässig sind, mit dem Ziel, unnötige Härten gegenüber den Eigentümern zu vermeiden sowie eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes trägt die Stadt Schüttdorf den Anforderungen eines auf die Zukunft ausgerichteten Bebauungsplanes entsprechend Rechnung.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ aufgestellt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,4$ festgesetzt.

Mit dieser Regelung erfüllt die Stadt Schüttorf die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Schweers Eck), gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Traufhöhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.

3.3.1 Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

3.3.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen*. Die Firsthöhe darf **9,5 m** nicht überschreiten.

Für technisch bedingte Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe zulässig.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und soll das harmonische bestehende Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung sichern.

3.3.3 Traufhöhe

Die Höhe wird nach den oben genannten *Bezugspunkten für die Ermittlung der Traufhöhe der baulichen Anlagen ermittelt*. Diese Traufhöhe darf **3,8 m** nicht überschreiten.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die Festgesetzte Traufhöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und sollen somit das harmonische bestehende Ortsbild erhalten.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und soll das harmonische bestehende Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung sichern.

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest-gesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraße *Schweers Eck*, dem Spielplatz sowie der Geltungsbereichsgrenze mit einem 3 m breiten Grenzabstand.

Zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße *Postweg* -welche als Ortsdurchfahrt qualifiziert ist- beträgt der Abstand des überbaubaren Bereiches 5,0 m.

Zur Fahrbahn der Kreisstraße *Ohner Straße* beträgt der Abstand des überbaubaren Bereiches beziehungsweise die breite der Anbauverbotszone 15 m.

Somit wird zu den jeweiligen Kreisstraßen ein angemessener Abstand eingehalten. Der Abstand des überbaubaren Bereiches zur Fahrbahn der *Ohner Straße* wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet soll bauplanungsrechtlich gesichert und eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung gegeben werden.

3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die Straße *Schweers Eck* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bestehende Erschließungsstraße *Schweers Eck* wird in seiner bestehenden Breite bauplanungsrechtlich gesichert.

Daneben sind in Teilen die Kreisstraßen *Postweg K 8* und *Ohner Straße K 9* als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die betreffenden Straßenabschnitte lagen bereits innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „An der K 8“ und sollen im Zuge dieser Neuaufstellung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Entlang der Kreisstraßen *Postweg* sowie *Ohner Straße* wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Zufahrten der Grundstücke über die Straße *Schweers Eck* erfolgt und unnötige Zu- und Abfahren direkt zu den jeweiligen Kreisstraßen im Vorfeld zu unterbinden.

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird ein bestehender Fuß- und Radweg –welcher die Straße *Schweers Eck* mit der *Ohner Straße* verbindet- als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Neuberechnung der Sichtdreiecke des Knotenpunktes *Postweg/Ohner Straße* -welches den entsprechenden Radweg sowie die Fahrbahn betrachten- ergab, dass die jeweiligen Sichtdreiecke lediglich die Flächen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen tangieren.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Allgemeinem Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO nur zulässig, wenn Sie mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen und von 1,50 m zu öffentlichen Fuß- und Radwegen einhalten.

Sofern vorhandene Nebenanlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung dieser Nebenanlagen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung des festgesetzten Mindestmaß bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Gestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Durch den festgesetzten Abstand der Nebenanlagen zu dem öffentlichen Fuß- und Radweg soll erreicht werden, dass eine optisch prägende Gassenbildung sowie dadurch entstehende sogenannte Angsträume verhindert werden.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

3.7 Öffentliche Grünfläche

Im Nordwesten im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert.

4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

4.1 Dachform

Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszubilden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Diese Vorschrift resultiert aus den im Plangebiet vorherrschenden Dachformen.

Die zulässigen Dachformen orientieren sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Dachformen der Gebäude und sollen somit eine harmonische Entwicklung des etablierten Ortsbildes sicherstellen.

4.2 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Dachaufbauten, -einschnitte bis zu dem Maß der Überschreitung zulässig.

Die zulässigen Dachaufbauten, -einschnitte orientieren sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Dächern der Gebäude und sollen somit eine harmonische Entwicklung des etablierten Ortsbildes sicherstellen.

4.3 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung oder Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu dem Maß der vorliegenden Unterschreitung oder Überschreitung zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen orientieren sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Dächern der Gebäude und sollen somit eine harmonische Entwicklung des etablierten Ortsbildes sicherstellen.

4.4 Bedachung

Die geneigten Dächer sind mit Dachziegeln (Ton oder Zement), Farbe aus dem RAL Farbbregister in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder grau einzudecken.

Die zulässigen Farben und Materialien der Dächer orientieren sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Dächern der Gebäude und sollen somit eine harmonische Entwicklung des etablierten Ortsbildes sicherstellen.

4.5 Fassadengestaltung

Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen der Hauptgebäude und Garagen sind nur gebrannte Materialien, aus dem RAL Farbbregister in den Farben rot bis rotbraun zulässig:

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Fassadengestaltung gelten nicht für überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Sonnenergienutzung und zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans von der oben genannten Vorschrift Fassadengestaltung abweichen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung hinsichtlich der oben genannten Vorschrift zur Fassadengestaltung zulässig.

Die zulässigen Farben und Materialien der Fassade orientieren sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Fassaden der Gebäude und sollen somit eine harmonische Entwicklung des etablierten Ortsbildes sicherstellen.

4.6 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedigungen zur Straße *Schweers Eck* dürfen, sofern es sich nicht um lebendige Hecken handelt, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Für Eckgrundstücke können Ausnahmen von der Höhenfestsetzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden.

Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Zäune, Mauern oder ähnliches entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterbunden werden, um eine potenzielle, optisch prägende Gassenbildung zu verhindern und das Ortsbild durch eine harmonische Grüngestaltung der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu schützen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird im Südosten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine *Fläche für Versorgungsanlagen* mit der Zweckbestimmung Elektrizität zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Trafostation festgesetzt.

Das Plangebiet ist an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Schüttorf angeschlossen werden.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht berührt.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

6.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz vor.

6.2 Bestehende Verhältnisse

Für das Plangebiet besteht bereits geltendes Bauplanungsrecht. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4. Ebenfalls ist im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz vorhanden.

Der Geltungsbereich ist aktuell bereits durch Wohnnutzung mit Wohnhäusern geprägt und vollständig bebaut. Rund um die Bestandshäuser des Plangebietes bestehen Ziergartenflächen mit Rasen und Ziergehölzen.

An das Plangebiet schließt sich nördlich, westlich und südlich Wohnsiedlungsstrukturen an. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraßen *K 8 Ohner Straße* und *K 9 Postweg* begrenzt.

6.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Wesentliche umweltrelevante Änderungen durch die vorliegende Planung erfolgen durch die verhältnismäßig moderate Ausweitung/Anpassung der überbaubaren Bereiche. Konkret werden hierfür Ziergartenflächen und demnach keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Durch Überbauung der bislang unbefestigten Gartenfläche mit Gebäude und Nebenanlagen entsteht kleinflächig eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (Verlust von Bodenfunktionen) und Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung), die als nicht erheblich eingestuft werden.

6.4 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Von einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden:

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§44 f. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zur Verminderung 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.

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. Lichtemissionen sind zu Vermeidung von Störungen gering zu halten.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Konkrete Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Mindestens kann jedoch bei Neubauten die Einhaltung aktueller Wärmestandards vorausgesetzt werden.

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	ca. 12.800 m²
Verkehrsflächen	ca. 7.424 m²
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 7.370 m ²
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg	ca. 54 m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	ca. 678 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 76 m²
Σ	ca. 20.979 m²

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Schüttorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 3 SU „Postweg / Ohner Straße“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Schüttorf, den

Der Stadtdirektor

.....
Manfred Windhaus

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 26.02.2021
Lh/Mi-422.013

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR