

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Schüttorf diesen Bebauungsplan Nr. 98 „Sondergebiet Reitersport“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Schüttorf, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung



Landkreis Grafschaft Bentheim  
Gemeinde : Schüttorf  
Gemarkung : Schüttorf  
Flur : 3+4  
Maßstab : 1:1000

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 nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-4/2023  
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.01.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Nordhorn, den** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
-Katasteramt Nordhorn-

(Siegel)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schüttorf, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schüttorf, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schüttorf hat den Bebauungsplan Nr. 98 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schüttorf, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 98 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Schüttorf, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 98 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 98 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schüttorf, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Schüttorf, den ..... STADT SCHÜTTORF  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

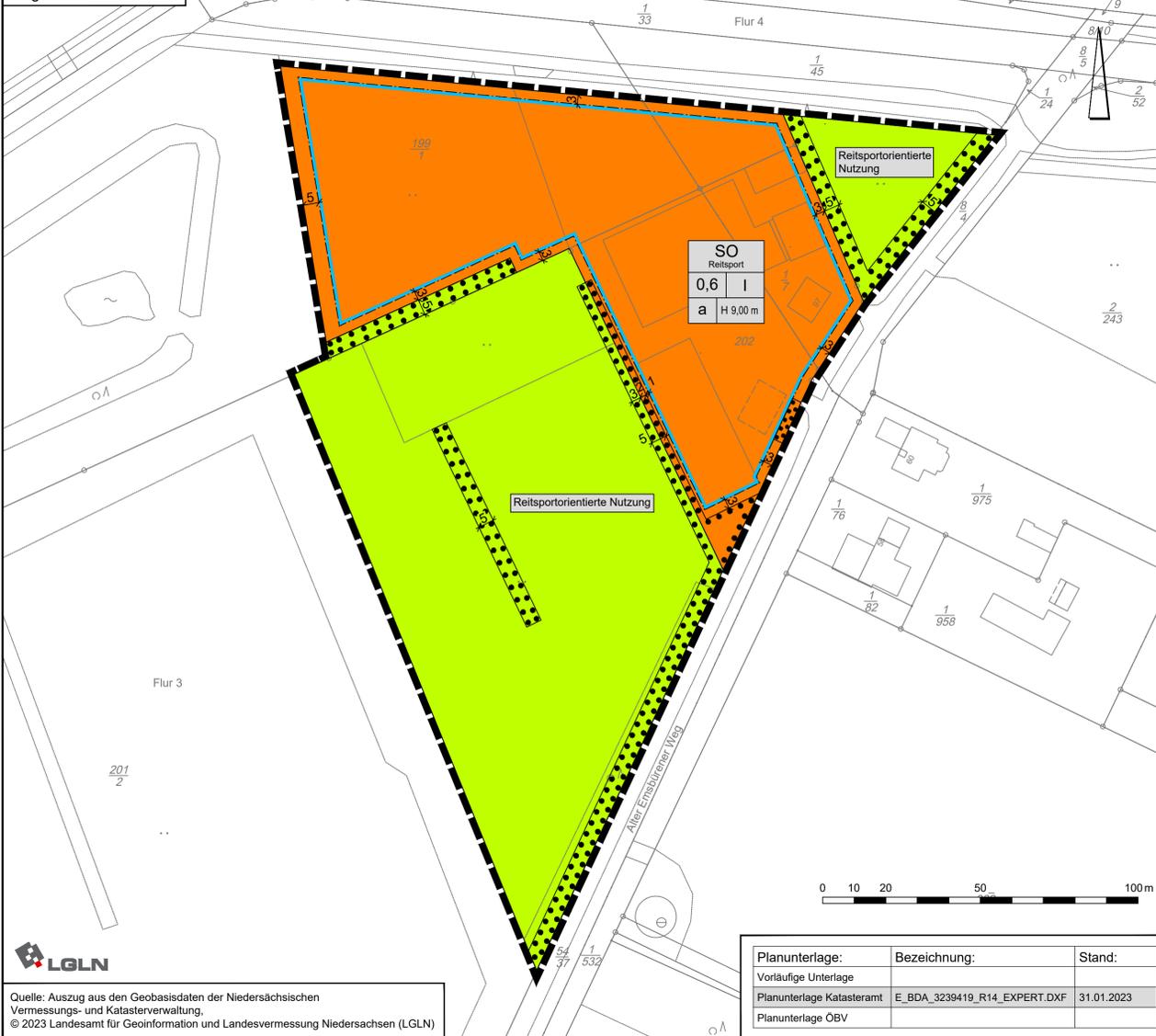
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_3239419_R14_EXPERT.DXF	31.01.2023
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitersport“ dient dem Betrieb und der Nutzung eines Reiterhofes mit ergänzenden Einrichtungen.

Zulässig als Hauptnutzung sind:

- Reit- und Bewegungshallen
- Reit- und Longierplätze
- Stallanlagen und Freiflächen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden
- Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge und Maschinen
- Aufenthalts- und Sozialräume
- Stellplätze
- Maximal 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Reiterhof gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

### 2. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind reitersportorientierte Nutzungen in Form von Reitplätzen oder ähnlichen Nutzungen zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

### 3. Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Alter Emsbürener Weg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Der obere Bezugspunkt stellt den obersten Punkt des Daches (First) dar.

### 4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Gebäudelängen > 50 m zulässig sind.

### 5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Neue Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen.

### 6. Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- (1) Gemäß § Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der vorhandenen Reithalle zu mindestens 20% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- (2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- (3) Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

### 7. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Baugebieten sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke in Anspruch genommen werden. Begrünte Dächer können auch als Dachgarten genutzt werden.

### 8. Anpflanzung von klimatorientierten Bäumen

Pro 5000 qm Grundfläche ist ein Baum aus der Gehölzliste heimischer Gehölze zu pflanzen.

#### Gehölzliste heimischer Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides</i>
Vogel-Kirsche**	<i>Prunus avium</i>
Feld-Ahorn**	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche**	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i>
(z. B. Bruchweide, Salweide, Purpurweide)	
Wildobst in Sorten	

\* Baumarten I. Ordnung; \*\* Baumarten II. Ordnung

### 9. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 16b)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen schadlos zu versickern bzw. einer Nachnutzung (Gartenwasser, Grauwasser) zuzuführen.

## Hinweise

#### 1. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### 2. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

Werden die entsprechenden Maßnahmen während der Brutphase erforderlich, erfolgt zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Überprüfung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch eine sachkundige Person.

#### 3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i. V. m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.

#### 4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Reitersport

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
H 9,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 9. Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Reitersportorientierte Nutzung

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

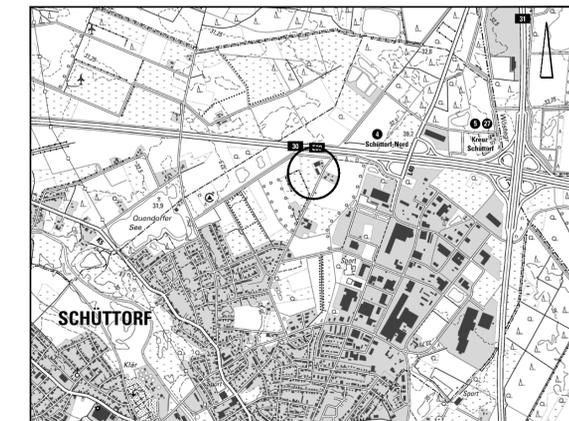
gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	M. Witting	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	N. Nadjaf-Khani	A. Taudien	A. Taudien	A. Taudien		
Datum:	07.02.2023	13.03.2023	29.03.2023	05.04.2023		

# Stadt Schüttorf

## Landkreis Grafschaft Bentheim

## Bebauungsplan Nr. 98

### "Sondergebiet Reitersport"



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

März 2023

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

