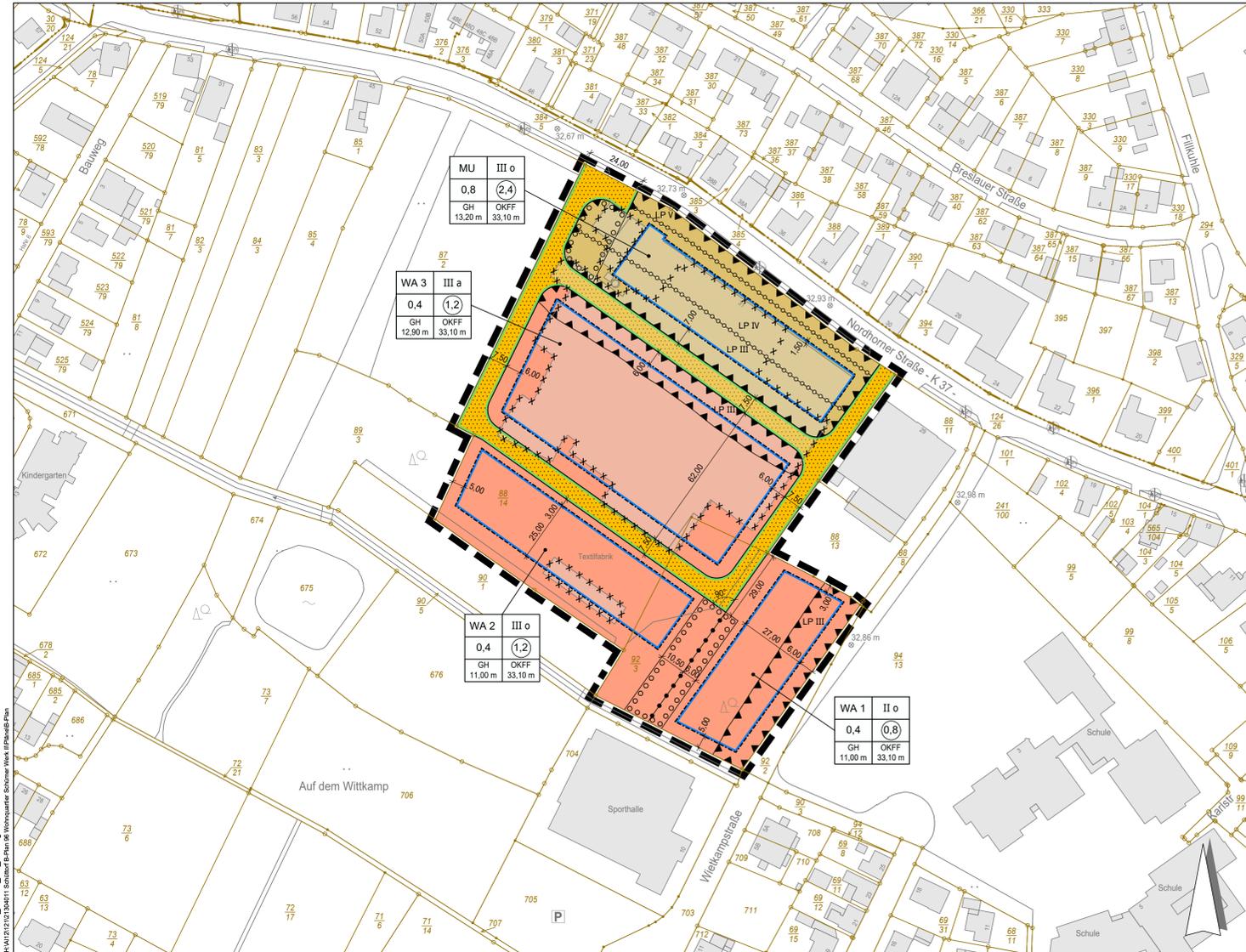




# STADT SCHÜTTORF

## Bebauungsplan Nr. 96

### "Wohnquartier Schümer Werk II"



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1,2** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- o** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ○ ○ ○** Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

- In den "Allgemeinen Wohngebieten" gemäß § 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - In den "Urbanen Gebieten" sind Fremdverbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen unzulässig. (§ 6a Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
  - In den "Urbanen Gebieten" gemäß § 6a BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 BauNVO.
  - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Punkt des Daches.
  - Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)
  - Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes 3" (WA 3) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.
  - Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend hiervon sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen in einer Tiefe von 3 m Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte Einstellplätze sind in diesem Bereich nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteinen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO)
  - Innerhalb der festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im WA1 und WA2 sind als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Dächer von Nebenanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Dachneigung < 15° als extensives Gründach mit einem Substratbau von mindestens 10 cm auszubilden. Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus Solarenergie sind zulässig, sofern sie fachgerecht in die Dachbegrünung installiert werden und die Dachbegrünungsfläche nicht verkleinern (z. B. aufgeständerte Photovoltaiksysteme etc.). Nebengebäude bis zu einer Dachfläche von 5 m² sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
  - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mindestens 25 % der nutzbaren Dachfläche der zu errichtenden Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Eine alternative Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen
    - Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
      - In den mit Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
- | Lärmpegelbereich | "maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A) | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile in dB(A) |                       |  |
|------------------|-------------------------------------|---|-----------------------|--|
|                  |                                     | Büroräume   | Wohn- und Schlafräume | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| III              | 61 - 65                             | 30  | 35                    | 40   |
| IV               | 66 - 70                             | 35  | 40                    | 45   |
| V                | 71 - 75                             | 40  | 45                    | 50   |
- Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R<sub>w,ges</sub> > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.
- 14.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Nordthorner Straße und Wietkampstraße orientierte Belüftung verfügen, sind durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - 14.1.3. Im Bereich der mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsflächen im Außenwohnbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber der Nordthorner Straße und Wietkampstraße mit einer Mindesthöhe von 1,8 m über Oberkante der Aufenthaltsfläche abzuschirmen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - 14.1.4. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

- Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Wohnquartier Schümer Werk II"
  - Die geneigten Dächer sind mit Dachziegeln (Ton oder Zement), Farbe aus dem RAL Farbregister in den Farben Rot bis Rotbraun, Schwarz oder Grau einzudecken. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Solarenergienutzung und zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
  - Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu darf nur gebranntes Material verwendet werden. Es dürfen nur folgende Farbriehen aus dem RAL Farbregister verwendet werden: Rot bis Rotbraun, Schwarz, Grau (Anthrazit), Beige (Sandfarben). Die Außenwände der Hauptgebäude dürfen auch als Putzbauten hergestellt werden. Zulässig sind die gleichen Farbriehen wie beim Verblendmauerwerk, jedoch sind phosphoreszierende oder glänzende Anstriche nicht zulässig. Außerdem werden weiß gestrichene Putzfassaden zugelassen. Von den Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind außenliegende Geräte- und Abstellräume, auch freistehend, ausgenommen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
  - Grundstückseinfriedungen entlang der festgesetzten 7,5 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässige Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steine sowie durch die Verwendung von Folien oder Vlies. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
- #### HINWEISE , KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
  - Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchgeführt werden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Nester betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut und auch die Aufzucht abgeschlossen sind. 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 Höhen und Spalten (möglichste Bruthabitats / 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 und 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 (01.03 bis 31.07) also in der Zeit vom 01.08 bis 28.02 vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03 bis 31.07 abgeschnitten werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Teil. 0411 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamts oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
  - Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
  - Die Versorgungsanlagen sind den Anforderungen des Arbeitsblattes der ATV/DVGW - A 138 entsprechend herzustellen und zu unterhalten. Der Anschluss an ein Regenwasserkanal erfolgt nicht bzw. ist nicht möglich.
  - Für den Plangeltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schüttorf vom 07.11.2019.
- Gebäude Katasterbestand**
- Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
  - abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
  - Höhe Schachtdeckel in Meter u. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

#### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 96 "Wohnquartier Schümer Werk II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Schüttorf, den .....

(Bürgermeister)

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Schüttorf, den .....

(Bürgermeister)

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten / ergänzten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Schüttorf, den .....

(Bürgermeister)

**SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB**

Der Rat der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Schüttorf, den .....

(Bürgermeister)

**RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gemäß § 10 BauGB**

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden. Schüttorf, den .....

(Bürgermeister)

**GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Schüttorf, den .....

(Bürgermeister)

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Schüttorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Schüttorf, den .....

(Bürgermeister)

### Stadt Schüttorf

#### Bebauungsplan Nr. 96

#### "Wohnquartier Schümer Werk II"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorentwurf M. 1:1.000

Dr. Behrmann  
Kartunterlage: Amtliche Karte (AKS), Maßstab: 1:5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
© 2022

Proj. Nr.: 21/204/011  
Osnabrück, 04.04.2023

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück  
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111  
Internet: www.pbh.org

**pbh**  
PLANUNGSBÜRO HAHM