



### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- § 1 Gebäudehöhen**  
Die Sockelhöhe = Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Oberkante) darf nicht mehr als 0,50 m betragen, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite über Mitte fertiger Straße (Oberkante). Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut, darf nicht mehr als 3,75 m betragen.
- § 2 Zahl der Vollgeschosse**  
Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, wenn es sich um ein Dachgeschoss handelt, das im Sinne von § 2 Abs. 7 NBauO als Vollgeschoss gilt.

### B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Dachaufbauten sind zulässig; sie dürfen 2/3 der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche der Dachaufbauten darf 1,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante Dachhaut bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Unterkonstruktion des Dachaufbaus. Die Dachfläche zwischen Unterkante Dachaufbau und Oberkante Dachrinne bzw. Ende der Dachhaut muss in mindestens 1,00 m ununterbrochen durchlaufen.

Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss mit einer Dachneigung von 38 - 45 Grad erfolgen.

### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

**Bebauungsplan**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier 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.

**Rechtliche Grundlagen**  
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden beim Bauamt der Stadt Schüttorf eingesehen werden.

**Landwirtschaftliche Immissionen**  
Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren können. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 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 beschlossen.

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 "Tüchterskamp", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

### 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.

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze mit Abmarkung
  - Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkt
  - 12 Flurstücknummer
  - Nutzungsartengrenze
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### 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, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 Schüttorf diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Tüchterskamp", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

### Aufstellungsbeschluss

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

Schüttorf, den .....  
Stadtdirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landkreis Grafschaft Bentheim  
Stadt : Schüttorf  
Gemarkung : Suddendorf  
Flur : 2  
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 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. L4-9/2023 Stand vom 10.02.2023). 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 -



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2023-03 RI
		gezeichnet	2023-03 Hd
		geprüft	
freigegeben			

Wallenhorst, 2023-03-17 Pfad: H:\SCHUET-SG\223014\PLAENE\B\lp\_bplan-5-1aen\_01.dwg(B-Plan)

**Stadt Schüttorf**  
**Bebauungsplan Nr. 5**  
**"Tüchterskamp", 1. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften; Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Entwurf** Maßstab 1:1.000