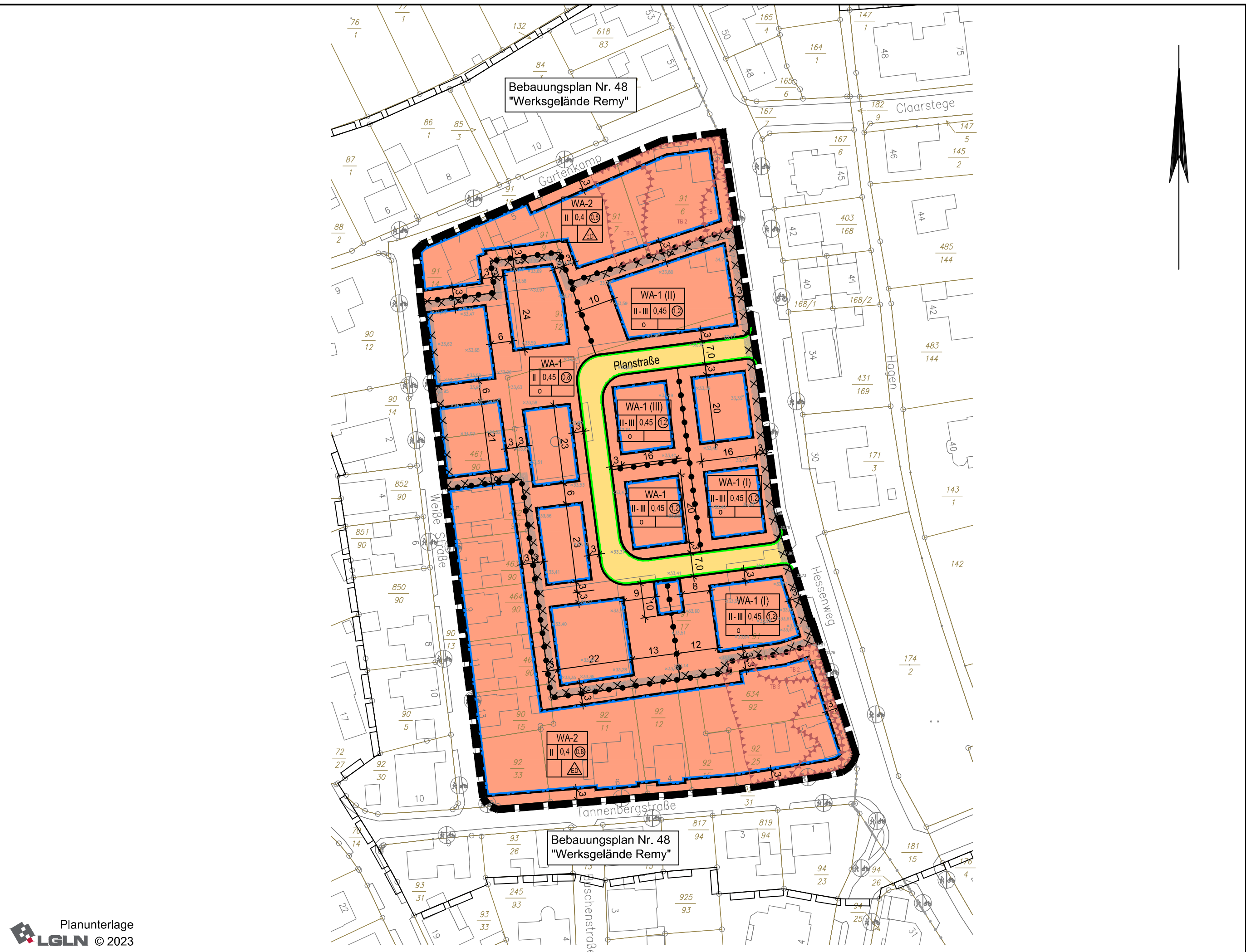




Planunterlage  
LGLN © 2023

#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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.

#### Festsetzungen

| Art der baulichen Nutzung       |                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WA-1                            | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)                                                                                                                                                |
| WA-1 (II)                       | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche)                            |
| Maß der baulichen Nutzung       |                                                                                                                                                                                    |
| II                              | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)                                                                                                                                   |
| II - III                        | Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)                                                                                                                      |
| 0,4                             | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)                                                                                                                                                     |
| 0,8                             | Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)                                                                                                                                                  |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen |                                                                                                                                                                                    |
| 0                               | offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)                                                                                                                                               |
| ED                              | nur Einzel- und Doppelhäuser                                                                                                                                                       |
| —                               | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)                                                                                                                                                     |
| Verkehrsflächen                 |                                                                                                                                                                                    |
| —                               | Straßenverkehrsflächen                                                                                                                                                             |
| —                               | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                            |
| Sonstige Festsetzungen          |                                                                                                                                                                                    |
| •••••                           | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes                                                    |
| TB 2                            | Umgrenzung der Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche i.V.m. Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen |
| ■                               | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes                                                                                                                         |

#### Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB); ehemalige Textilfabrik

#### Vermerkungen

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

#### Planunterlage

|    |                                               |    |                             |
|----|-----------------------------------------------|----|-----------------------------|
| —  | Gemarkungsgrenze                              | 20 | Wohngebäude mit Hausnummern |
| —  | Flurgrenze                                    |    | Wirtschaftsgebäude, Garagen |
| —  | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal |    |                             |
| 12 | Flurstücksnummer                              |    |                             |

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

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans - WA-1 - sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vor/übergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

|                         | Geschoss | Fassade                    | WA-1 (I)              | WA-1 (II)            | WA-1 (III)    |
|-------------------------|----------|----------------------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| Lärmpegelbereiche (LPB) | alle     | Nord<br>Ost<br>Süd<br>West | III<br>IV<br>III<br>- | II<br>IV<br>III<br>- | II<br>II<br>- |

|                         | Geschoss | Fassade*                   | WA-2 TB 1            | WA-2 TB 2              | WA-2 TB 3           |
|-------------------------|----------|----------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|
| Lärmpegelbereiche (LPB) | alle     | Nord<br>Ost<br>Süd<br>West | IV<br>IV<br>IV<br>II | III<br>III<br>III<br>- | II<br>II<br>II<br>- |

#### \*) Erläuterung/Definition:

##### Fassaden

zur Achse des Hessenwegs; Vorderfassaden

Fassaden, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden

##### Seitenfassaden

Fassaden, die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden

##### Rückseiten der Gebäude

Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in allen Teilbereichen als Vorkehrung des passiven Schallschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau schalldämmter Lüfter vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten über Fenster in von der Lärmquelle abgewandten Fassaden besteht (WA-1: Westfassaden sowie Südfassaden im WA-1 (III) / WA-2: Westfassaden im TB 2 + TB 3). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Im WA-2 sind Außenwohnbereiche zum Hessenweg innerhalb eines Abstands von 3,00 m zur Grenze des Plangebiets nicht zulässig.

Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz können mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zugelassen werden.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO

### 2.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gemäß § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO

Im WA-2 gilt:

- Hauptbaukörper sind nur mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Mindestdachneigung von 32 Grad herzustellen;
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Dachaufbauten können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 40 v.H. der Traufhöhe nicht übersteigen. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.
- Die Außenwände der Gebäude sind in massiver Bauweise in Verblendermauerwerk oder als Putzbauten herzustellen. Verblender in gelber und weißer Farbe sind nicht zulässig (RAL-Farbtöne 9001, 9002, 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1016 und 1018).

## 3 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sowie sonstige Hinweise

### 3.1 Überplanung des aktuell gültigen Bebauungsplans

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### 3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag

Gesonderter Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom .....

### 3.3 Rechtliche Grundlagen

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

### 3.4 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 NDSchG 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 NDSchG 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.

### 3.5 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird vom Hessenweg beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger dieser Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### 3.6 Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der folgenden Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind:

- Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf die Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar des Folgejahres vorgenommen werden.
- Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen** dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
- Abriß, Umbau und Sanierung von Gebäuden:** Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung weitere Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen).
- Fällungen / Rodungen Gehölze:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02. des Folgejahres) 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 zu überprüfen (mögliche Brutablässe / Quartiere für Vögel und Fledermäuse). Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen).

## 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 "Wohnquartier Remy", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften 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 mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

© 2023



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Stadt : Schüttorf  
Gemarkung : Schüttorf  
Flur : 12  
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. 2002) geschützt. Die Verwertung für nichtgene 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. L4-85/2023 Stand vom 23.10.2023). 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 .....

Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Nordhorn -  
.....

## Veröffentlichung

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 Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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

Schüttorf, den .....

.....  
Stadtdirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schüttorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. .... sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Schüttorf, den .....

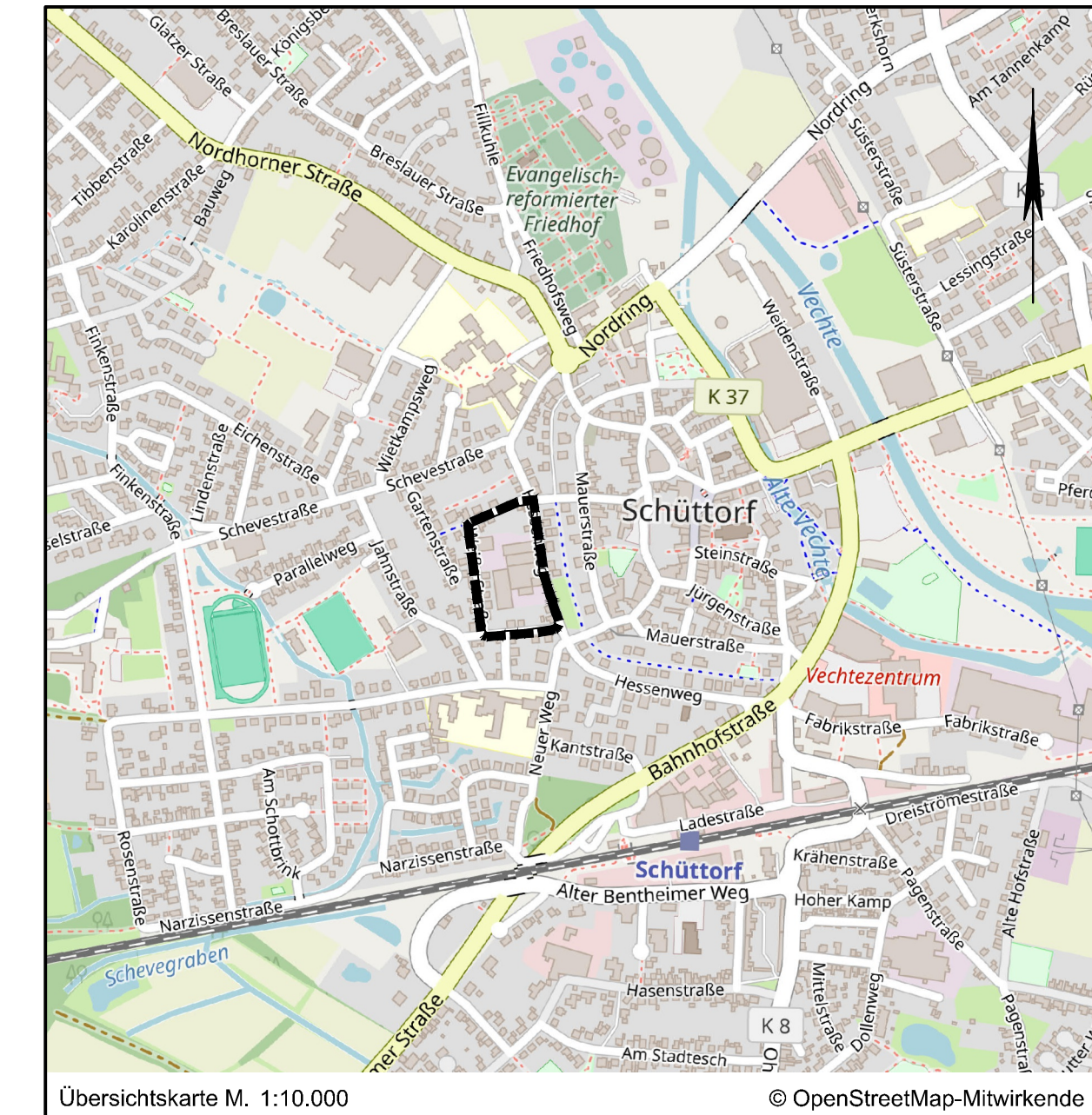
.....  
Stadtdirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

|                         |                                                                                                                                                                                                                         |             |         |         |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|---------|
| Entwurfsbearbeitung:    | <br><b>IPW</b><br>INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG<br>Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst<br>Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 |             | Datum   | Zeichen |
|                         |                                                                                                                                                                                                                         | bearbeitet  | 05.2025 | RI      |
|                         |                                                                                                                                                                                                                         | gezeichnet  | 05.2025 | Hd      |
|                         |                                                                                                                                                                                                                         | geprüft     |         |         |
|                         |                                                                                                                                                                                                                         | freigegeben |         |         |
| Wallenhorst, 12.05.2025 |                                                                                                                                                                                                                         |             |         |         |

Wallenhorst, 12.05.2025

Pfad: H:\SCHUET222430\PLAENE\B\p\_bplan-Remy\_04.dwg(B-Plan)

### Stadt Schüttorf

### Vorhabenbezogener

### Bebauungsplan Nr. 97

### "Wohnquartier Remy"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

### Entwurf (zur Veröffentlichung)

Maßstab 1:1.000