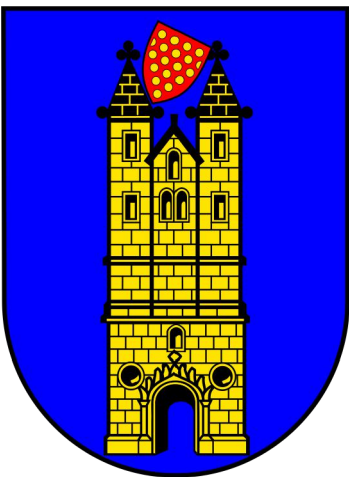


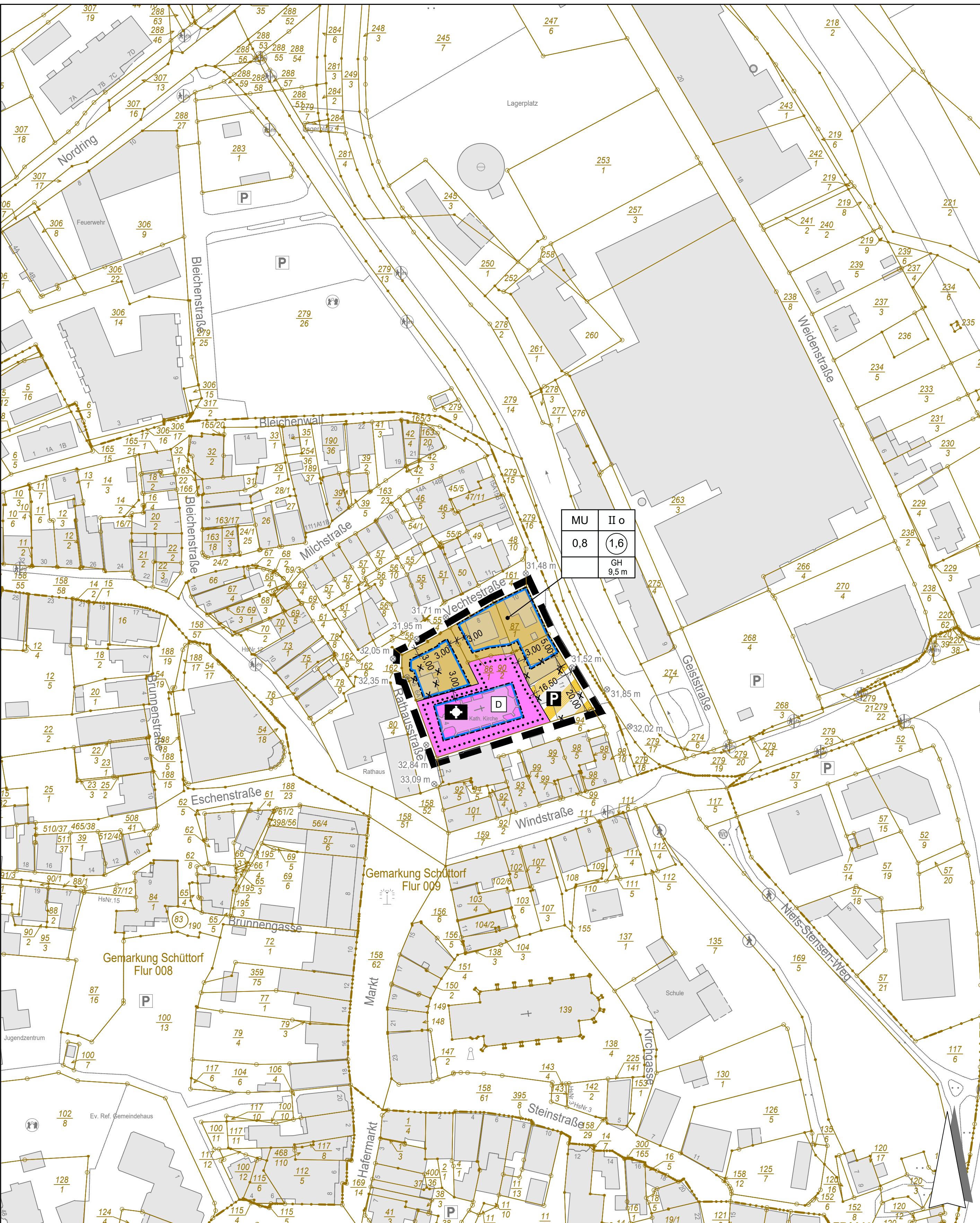


STADT SCHÜTTORF

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 101

"Neubebauung an der katholischen Kirche"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MU Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

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

1,6 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II 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)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf,
Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB, BauNVO)

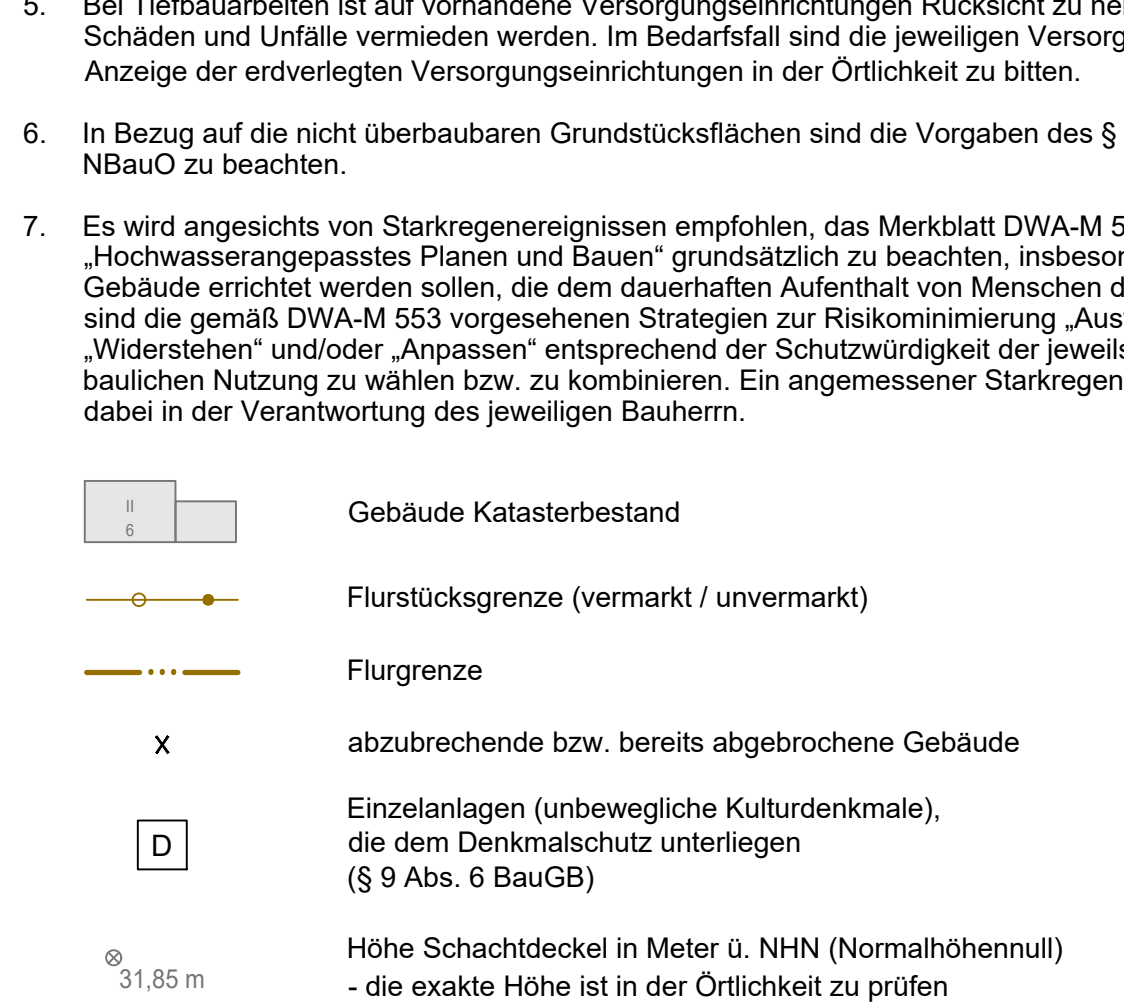
- In den „Urbanen Gebieten“ (MU) sind die, nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Vergnügungstätten und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(§ 6a i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den „Urbanen Gebieten“ sind Fremdwerbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen unzulässig.
(§ 6a Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
- Das nicht verunreinigte Regenwasser der Dach- und Terrassenflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Im Einzelfall sind nach Zustimmung der Stadt Schüttorf Ausnahmen zulässig. Die Versickerungsanlage kann mit einem Überlauf in den städtischen Regenwasserkanal versehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß NBauO)

- Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für die „Urbanen Gebiete“.
- Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf max. 1,0 m betragen. Die Minstdachneigung beträgt 23°.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Es sind Dachausbauten (Gauben), Vorbauten (z.B. Erker) und Dacheinschnitte (Loggien) zulässig. Der Abstand der in Satz 1 genannten Anlagen zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,5 m betragen. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Die Vorgaben zur Dachneigung sind auf diese Anlagen nicht anzuwenden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln (Ton oder Zement) herzustellen. Es dürfen nur folgende Farbtönen aus dem RAL-Farbreister verwendet werden: rot bis rotbraun, schwarz, grau.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die vorgenannten Festsetzungen Nr. 2 bis 4 zur Dachausbildung gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Sonneneingentutzung und zulässige Nebenanlagen i.S.v. § 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 Farbtönen aus dem RAL-Farbreister verwendet werden: beige, sandgelb, rot bis rotbraun, schwarz, grau (anthrazit).
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die Außenwände der Hauptgebäude können auch als Putzbauten hergestellt werden. Zulässig sind die gleichen Farbtönen wie beim Verblendmauerwerk, jedoch sind phosphorisierende oder glänzende Anstriche nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Verkleidung der Giebelreiecke, Seitenflächen von Dachgauben) können Ausnahmen für andere Materialien zugelassen werden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Die vorgenannten Festsetzungen Nr. 6 bis 10 zur Gebäudegestaltung gelten nicht für überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Sonneneingentutzung und zulässige Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Werbeanlagen sind an den Hauptgebäuden zulässig. Die am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Dachkante der Baukörper zulässig und dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Zusammengefasste Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtfläche von 5 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig sind Schüttungen von z.B. Kies, Schotter oder Steine sowie 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 Nestlinge 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 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 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 abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (des Können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschlösschen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen) die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49087 Osnabrück, Tel.: 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- In Bezug auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Vorgaben des § 9 Abs. 2 NBauO zu beachten.
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angeregter Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.



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 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in den jeweils aktuell gültigen Fassungen hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / übersandten textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden / übersandten örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Es gelten die Bauabstandsverordnung (BauABVO) 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 den jeweils aktuell gültigen Fassungen.

Schüttorf, den
.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Schüttorf, den
.....
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG (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 Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Schüttorf, den
.....
(Bürgermeister)

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (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 erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den 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 des 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 Flächenutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schüttorf, den
.....
(Bürgermeister)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: vorläufige Liegenschaftskarte Gemarkung Schüttorf, Flur 9
Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © März 2025

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.03.2025).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Geschäftsnachweis: L4-25/2025 Nordhorn,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Kulsenstr. 10
49086 Osnabrück
.....
(Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Schüttorf, den
.....
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG (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 Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Schüttorf, den
.....
(Bürgermeister)

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (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 erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses geänderten / ergänzten Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den 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 des 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 Flächenutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB sowie Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schüttorf, den
.....
(Bürgermeister)