

- 1.4 Anpflanzen/Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Wird ggf. noch ergänzt.
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO
Zuwerdungen gegen diese Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen auf Grund dieser Satzung können gemäß § 80 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.
- 2.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden nach § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
a) Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern und einer Neigung von mindestens 30° zu errichten.
b) Dächer sind in roter, orangener, anthraziter, schwarzer oder dunkelgrauer Farbe einzudecken.
c) Außenwände von Hauptgebäuden sind aus gebranntem Material herzustellen. In untergeordnetem Umfang bis 30 v.H. dürfen auch Holz- und Putzverkleidungen (ausnahmsweise) zugelassen werden.
- 2.2 Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
3. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE VERMERKUNGEN nach § 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB und sonstige Hinweise
- 3.1 Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.2 Rechtliche Grundlagen
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden der Samtgemeindeverwaltung im Rathausgebäude, Markt 2, 48565 Schüttorf eingesehen werden.
- 3.3 Verkehrliche Schallimmissionen
Von der Salzbergener Straße (L39), der Bundesautobahn (A31) und der Hauptbahnstrecke 2026 (Salzbergen - Bad Bentheim) gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber den Trägern der Baulast können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Samern hat in der Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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

Samern, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Samern 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.

Samern, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 11 "SO Gastronomie + Beherbergung Venhaus", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Samern, den
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Samern, den
Gemeindedirektor

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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) | |
| SO | Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) |
| Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO) | |
| 0,6 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) |
| OK | Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Höchstmaß) |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO) | |
| o | offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| — | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | |
| — | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ▲ |
| ▲ | Ein- und Ausfahrten |
| Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB) | |
| ■ | private Grünflächen |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) | |
| ■ | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| ○ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| ● | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| Sonstige Festsetzungen | |
| ■ | Umgrenzung der Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche i.V.m. § ..., Nr. ... der textlichen Festsetzungen |
| ● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
| ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
a) Im SO-1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sowie vier Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.
b) Im SO-2 sind Schank- und Speisewirtschaften mit Festsaal sowie zwei Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.
c) Im SO-3 ist eine Wohnung für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für (ehemalige) Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.
- 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Fläche für Ausgleich ist als Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer und standortgerechter Obstbaumarten anzulegen (Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 10-12 cm) sowie mit einer extensiven Grünland- oder Feldrainmischung - Regioaatgutmischung - mit hohem Kräuteranteil (mindestens 30 %), höchstens dreimaliger Mahd pro Jahr und jeweiliger Abfuhr des Mahdgutes zu bewirtschaften. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von mindestens 12x12 m zu pflanzen. Ein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel darf nicht erfolgen.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Verkehrslärm)
a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

| Lärmpegelbereiche (LPB) | Fassaden zur L 39 *) | Geschoss | Teilbereiche TB | | | |
|-------------------------|---------------------------|------------|-----------------|----|----|-----|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Fassaden zur L 39 *) | Fassaden zur L 39 *) | EG + 1. OG | VI | V | IV | III |
| | Seitenfassaden *) | EG + 1. OG | VI | V | IV | III |
| | Rückseiten *) der Gebäude | EG + 1. OG | V | IV | IV | III |

*) Erläuterung/Definition:
Fassaden zur L 39 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 aus Gründen des Immissionsschutzes bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen bei Schlafzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

b) Vom Fahrbandrand der L39 aus sind Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone, sofern diese nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind) bis zu einem Abstand von 37 m westlich bzw. 50 m östlich des Bestandsgebäudes ohne schallabschirmende Maßnahmen nur auf den Gebäuderückseiten zulässig (gegenüber der L39).
Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von Gebäudeteilen, Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden zugelassen werden. Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen. Die erforderlichen Wandabmessungen sind anhand der konkreten Objektplanung zu ermitteln.

c) Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 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 Gemeinde Samern diesen Bebauungsplan Nr. 11 "SO Gastronomie + Beherbergung Venhaus", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Samern, den (SIEGEL)
Bürgermeister Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

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

Samern, den
Gemeindedirektor

Planunterlage

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

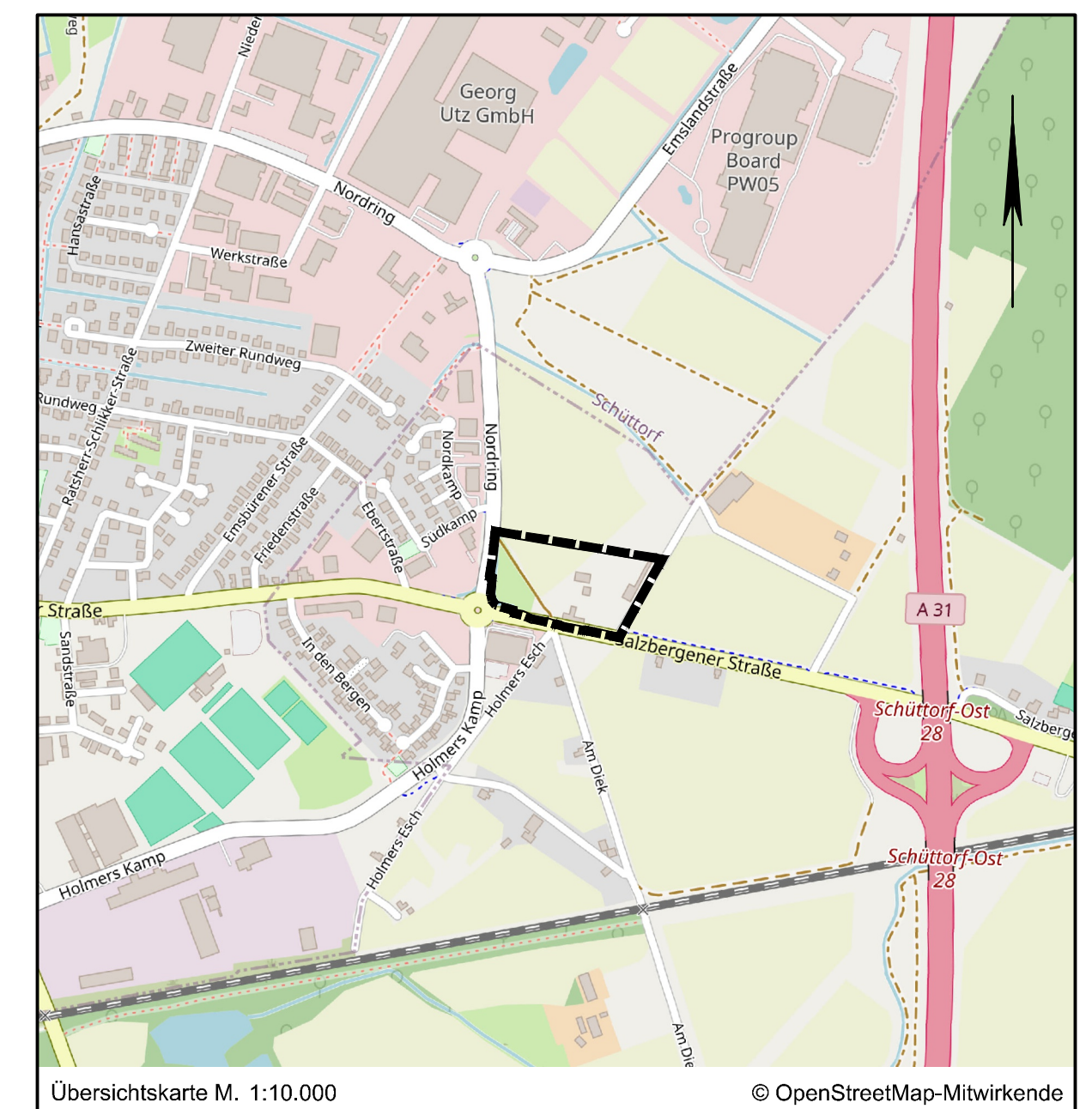
© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Samern
Gemarkung : Samern
Flur : 3
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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-08/2025 Stand vom 01.10.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nordhorn, den (Siegel)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Nordhorn -
.....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

| | | | | |
|-------------------------|-------------|------------|---------|----|
| Entwurfsbearbeitung: | | Datum | Zeichen | |
| Wallenhorst, 16.03.2026 | | bearbeitet | 03.2026 | Rf |
| | | gezeichnet | 03.2026 | Hd |
| | | geprüft | | |
| | freigegeben | | | |

Pfad: H:\SCHUET-SG\252624\PLAENE\B\bp_bplan-11_04.dwg (B-Plan)

Gemeinde Samern
Bebauungsplan Nr. 11
"Sondergebiet Gastronomie + Beherbergung Venhaus"
mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf Maßstab 1:1.000

Planum: 16.03.2026 Speicherdatum: 16.03.2026