

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

**1.1 Zahl der Wohnungen**  
Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich) und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.  
Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.  
Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt nur für symmetrisch geneigte Dächer. Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe.

**1.4 Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsbereiche**  
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.  
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei ist der Außenlärmpegel zugrunde zu legen, der sich aus dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB) und dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 65 dB) ergibt.  
Abweichungen von der vorgenannten Festsetzung zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) ermittelt und umgesetzt werden.  
Im Plangebiet sind bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende, ggf. fenster-unabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenansichten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.  
Im Plangebiet sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nachbarbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungs-wertes des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 tags bewirken.  
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

**2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 3 NBauO)**

**2.1 Einfriedung**  
Einfriedigungen von Baugrundstücken sind entlang der Planstraße (im verkehrsberuhigten Bereich) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante zur angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße zulässig.

**2.2 Gartengestaltung**  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche pro Grundstück insgesamt maximal 5 m² groß ist.

**2.3 Oberflächenwasser**  
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.  
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Jägerstraße" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Jägerstraße", 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.07.1996, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).  
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).  
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

**3.3 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung und Gehölzentfernung darf ausschließlich außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten der Vögel und Fledermäuse sind sechs Höhlenbrütemistkästen und fünf Fledermauskästen im direkten Umfeld der Plangebietsfläche aufzuhängen.

**3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können bei der Samtgemeinde Lengerich (Mittelstraße 15, 49838 Lengerich) eingesehen werden.

**3.5 Emissionen der Bundesstraße 213 und der Landesstraße 67**  
Von der Bundesstraße 213 sowie von der Landesstraße 67 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Jägerstraße", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den ...24. AUG. 2022...

Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Jägerstraße", 5. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den ...24. AUG. 2022...

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12

Werlte, den 20.07.2022

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 18.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.06.2022 bis 08.07.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bawinkel, den ...24. AUG. 2022...

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bawinkel, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den ...24. AUG. 2022...

Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Jägerstraße", 5. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 10, 5. Änderung in Kraft.

Bawinkel, den 31. AUG. 2022

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Bawinkel, den ...

Bürgermeister

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2022  
LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis: Emsland  
Gemeinde: Bawinkel Flur: 2  
Gemarkung: Bawinkel Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2022).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 19. Aug. 2022

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil  
 Geschäftsbuch Nr. 22 / 6053 (Bitte bei Rückfragen angeben)

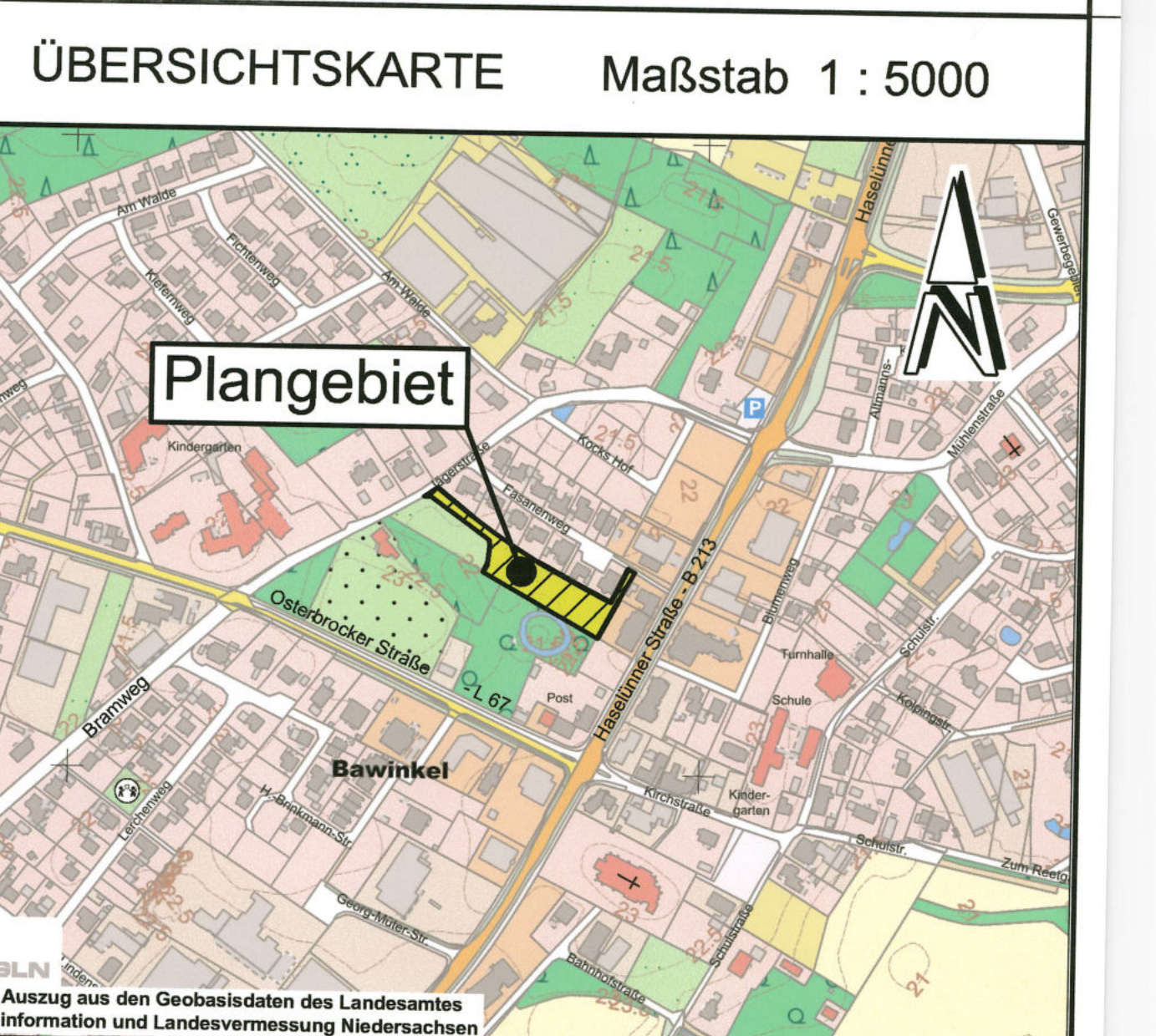
**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeine Wohngebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 7,00 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
		ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		F+R = Fuß- und Radweg
		V = Verkehrsberuhigter Bereich
		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
		Zweckbestimmung: Abfall
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III) u. (LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	



**Gemeinde Bawinkel**  
Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Jägerstraße", 5. Änderung**

Mit örtlichen Bauvorschriften  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP10-5Ae DWG