

M. 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

| | |
|---------------------|-----|
| MI | 0,8 |
| — | 0,4 |
| II | 0,4 |
| SH = 0,40 m | |
| TH = 4,50 m | |
| FH = 9,50 m | |
| Flach- und Pultdach | |
| H = 7,00 m | |

| | |
|---------------------|-----|
| WA | — |
| — | 0,4 |
| I | 0,4 |
| SH = 0,40 m | |
| TH = 4,50 m | |
| FH = 9,50 m | |
| Flach- und Pultdach | |
| H = 7,00 m | |

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|---|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH) | |
| Flach- und Pultdach Höhe baulicher Anlagen (H) | |

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

1.1 Mischgebiet
 Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Zahl der Wohnungen
 Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.
 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m über dem Bezugspunkt. Ausgenommen davon sind Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.
 Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach usw.) beträgt 9,5 m.
 Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Begrünung der Baugrundstücke
 Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

| | | | |
|--|---------------|--------------------|---------------|
| Baumliste: | | | |
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Alnus glutinosa | Schwarzlerche | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Populus tremula | Zitterpappel | | |
| Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten) | | | |

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 60 dB(A) im Mischgebiet zu gewährleisten.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

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

2.1 Einfriedung
 Vorgärten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur mit Einfriedungen in einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze.
 Ausnahmsweise können Einfriedungen der Vorgärten als Sichtschutz für Hausgärten bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse zugelassen werden.
 Bei Einfriedungen von Eckgrundstücken sind die Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen einzuhalten. Sichtbehindernde Anlagen aller Art (u.a. Anpflanzungen und bauliche Anlagen) sind in diesem Bereich nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m 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 zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m² groß ist.

2.3 Oberflächenentwässerung
 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 oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Westlich der B 213, A" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

3.3 Artenschutz
 Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

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 Sichtdreiecke
 Die gem. RAS 06 dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

3.6 Emissionen der B 213 und der L 67
 Von der Bundesstraße 213 und der Landesstraße 67 gehen Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

1.6 Verkehrslärmschutz
 Die in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) I - III sind für das Obergeschoss bei freier Schallausbreitung ermittelt.
 In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

| Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) | Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB | |
|---|---|------------------------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Bürräume und Ähnliches |
| (Lärmpegelbereich - LPB) | | |
| 55 und 60 (LPB I und II) | 30 | 30 |
| 65 (LPB III) | 35 | 30 |

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R'w,ges von schutzbedürftigen Räumen

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angenommen werden.

Für die besonders schutzbedürftigen Wohnräume, das sind Schlaf- und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt sein, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder durch die Anordnung von zu öffnenden Fenstern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.

Damit soll erreicht werden, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

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 (NKG), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Westlich der B213, A" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den 05. DEZ. 2024
 H.P. Leub
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Westlich der B213, A" 1. Änderung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 16.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den 05. DEZ. 2024
 H.P. Leub
 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
 Werte, den 07.10.2024

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich 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 Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 26.08.2024 bis 26.09.2024 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Bawinkel, den 05. DEZ. 2024
 H.P. Leub
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 07.10.2024 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.10.2024 bis 07.11.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bawinkel, den 07.11.2024
 H.P. Leub
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den 05. DEZ. 2024
 H.P. Leub
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2024 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Westlich der B213, A" 1. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung in Kraft.
 Bawinkel, den 11.03.2024
 H.P. Leub
 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 05. DEZ. 2024
 H.P. Leub
 Bürgermeister

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2023, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
 Gemeinde: Bawinkel Flur: 1
 Gemarkung: Bawinkel Maßstab: 1 : 500

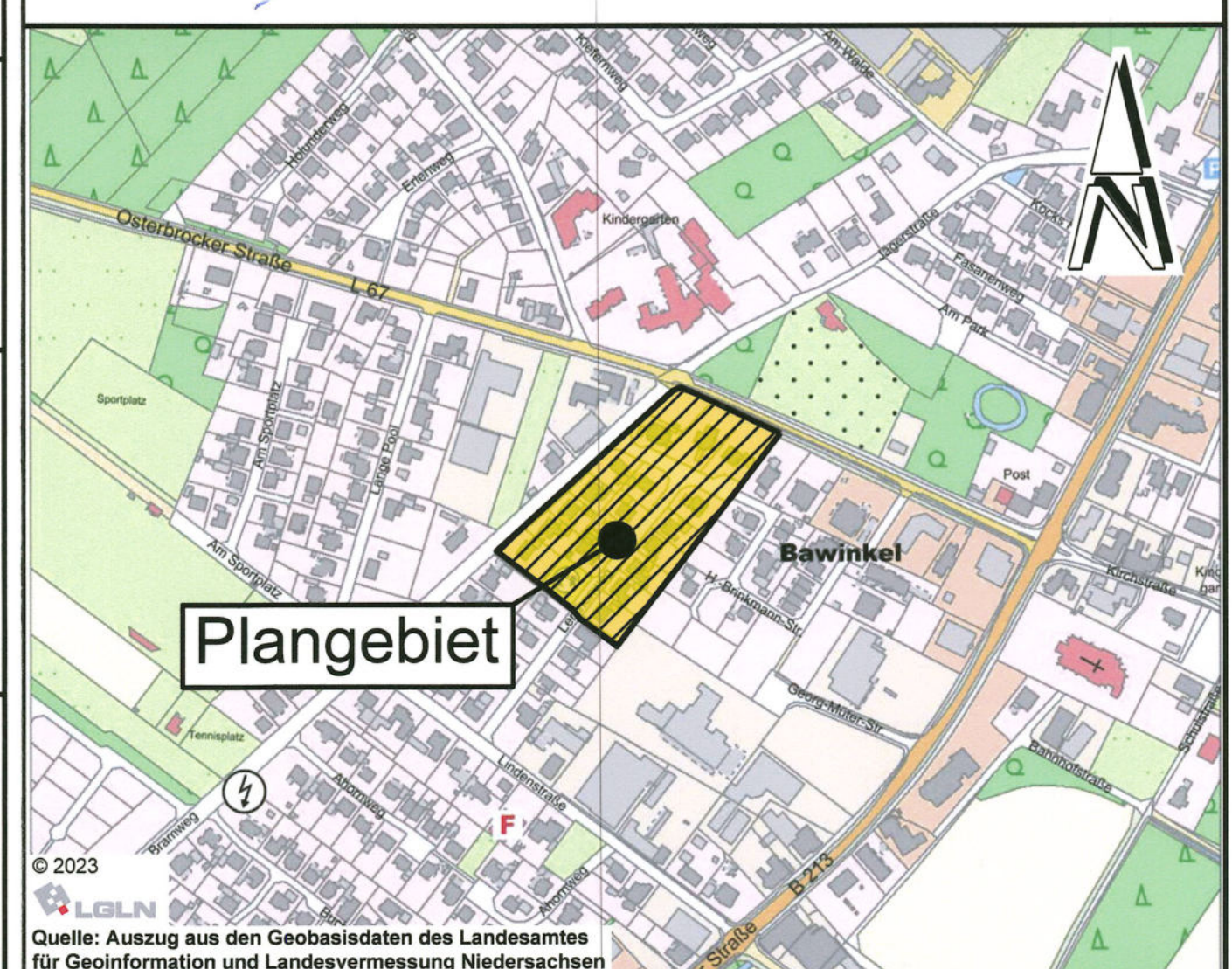
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2023).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 29. Nov. 2024
 ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karantfil
 Geschäftsbuch Nr. 23 / 6093 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 0,8 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 - II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - O Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß
 - H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für Flachdächer und Pultdächer
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R = Fuß- und Radweg
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher (der) Lärmpegelbereiche LPB I - III

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Bawinkel
 Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 2
" Westlich der B213, A "
URSCHRIFT 1. Änderung
 Mit örtlichen Bauvorschriften
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB