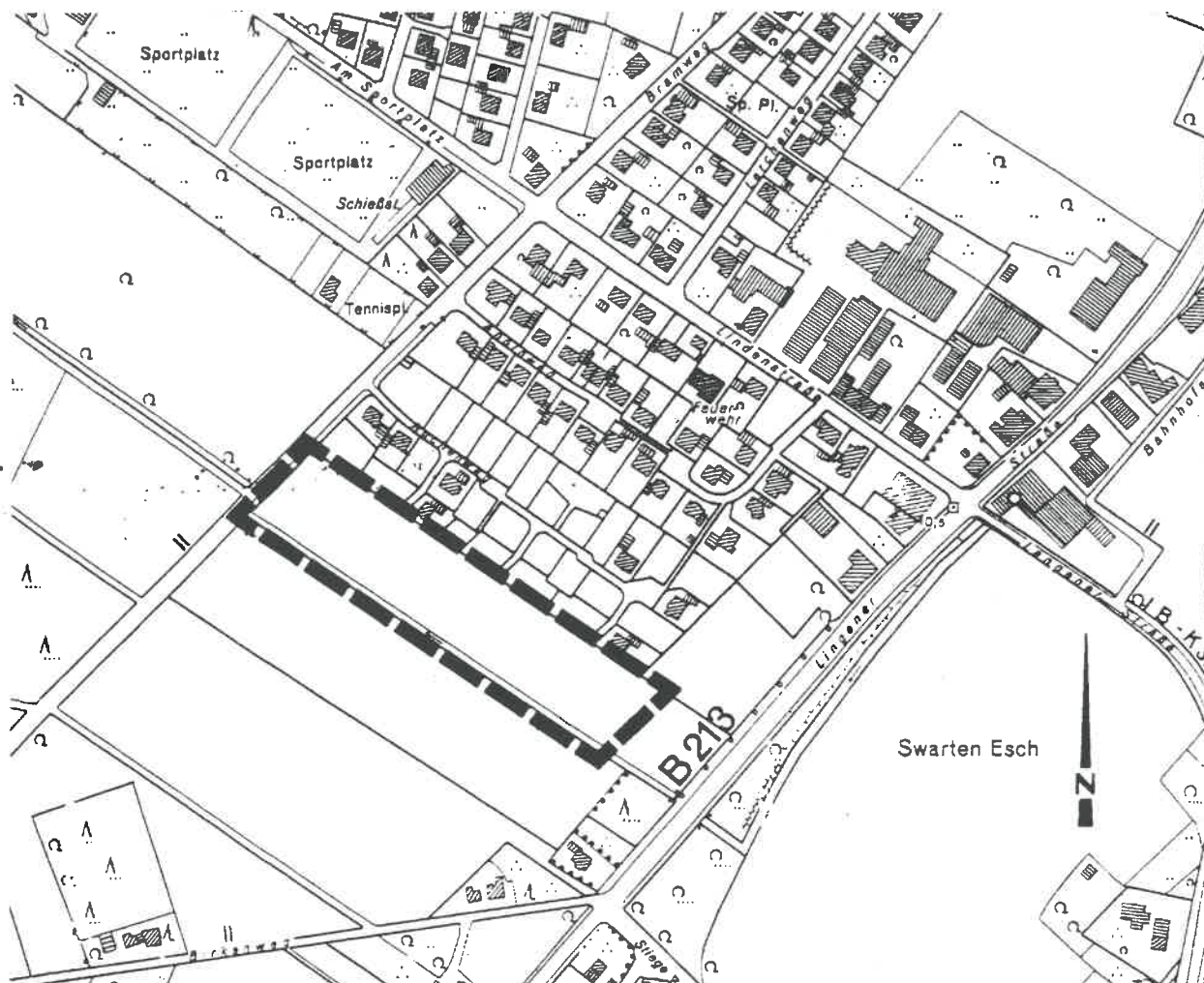


Gemeinde Bawinkel

Landkreis Emsland

Ur schrift



Übersichtsplan M. 1: 5.000

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte M. 1: 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Lingen

Geltungsbereich: Gebiet zwischen den Straßen Bramweg und Lingener Straße - (B 213), im Norden und Süden begrenzt durch die Wohnbauflächen der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 20

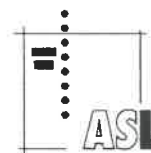
BEBAUUNGSPLAN NR. 24

BAUGEBIET:

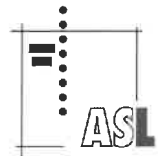
"Buchenweg - Erweiterung"

BEGRÜNDUNG

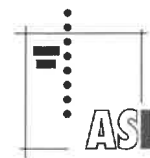
GEM. § 9 (8) BauGB



Architektur- und
Stadtplanungsbüro
Lingen
Dipl.-Ing.
Klaus Großpietsch
Kaiserstr. 10 a
49809 Lingen
Tel. (05 91) 5 95 66
Fax (05 91) 5 95 77



<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
<u>1. Grundlagen und Geltungsbereich</u>	2
1.1 Geltungsbereich	2
1.2 Planunterlage	2
1.3 Regionales Raumordnungsprogramm	3
1.4 Flächennutzungsplan	3
<u>2. Ziele und Zwecke der Planung</u>	3
2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	3
2.2 Ausgangssituation	4
2.3 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2.4 Städtebauliche Werte	6
2.5 Abgrenzung UVP-pflichtiger und nicht UVP-pflichtiger Vorhaben	7
<u>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	8
3.1 Bauliche Nutzung	8
3.2 Verkehr	11
3.3 Grünflächen	13
3.4 Natur und Landschaft	16
3.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	18
<u>4. Auswirkungen der Planung</u>	19
4.1 Landwirtschaftliche Belange	19
4.2 Belange des Verkehrs	19
4.3 Belange des Immissionsschutzes	20
4.4 Belange der Infrastrukturversorgung	22
<u>5. Durchführung der Planung</u>	23
5.1 Ver- und Entsorgung	23
5.2 Bodenordnung	26
5.3 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen	26
5.4 Bodenfunde	26
5.5 Sozialplan	27
5.6 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	27
5.7 Hinweise	27
5.8 Nachrichtliche Angaben	27
5.9 Kosten der Durchführung der Erschließung	28
<u>6. Verfahren</u>	29
6.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	29
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	29
6.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	29
Verfahrensvermerke	30
Verzeichnis der Anlagen zur Begründung	31



1. Geltungsbereich und Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24, Baugebiet "Buchenweg-Erweiterung" der Gemeinde Bawinkel liegt im Südwesten des Ortes, in unmittelbarer Nachbarschaft zur im Osten gelegene Bundesstraße 213 (Lingener Straße).

Die Lage des Plangebietes ist in dem vorstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan wird im Norden und Süden durch die Wohnbauflächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 17 "Zwischen Bramweg und B 213" und des Bebauungsplanes Nr. 20 "Surenpool" begrenzt. Die westliche Grenze des Gebietes wird durch Ackerflächen zwischen dem neuen Baugebiet und der B 213 (Lingener Straße) definiert. Im Norden bildet der Bramweg die Grenze des Bebauungsplanes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um unbebaute Flächen, die als Ackerland intensiv genutzt werden.

1.2 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab M. 1: 1.000 angefertigt.

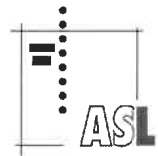
Die Planunterlage wurde von der Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland, Katasteramt Lingen zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Bawinkel, Gemarkung Bawinkel, Flur 1.

Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch des Katasteramtes Lingen unter der Nummer L 4-52/ geführt

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gemäß § 13 Abs. 4, § 19 Abs.1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1987 (Nds. GVBL. S. 187) erlaubt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.02.2003). 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.



1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2000) des Landkreises Emsland liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bawinkel.

In diesem Bereich der Ortslage Bawinkel sind im Regionalen Raumordnungsprogramm weder Vorranggebiete oder Vorsorgestandorte ausgewiesen.

Lediglich am Ostrand des Plangebietes ist die Bundesstraße 213 als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung eingezeichnet.

Weitere Festlegungen sind im RROP 2000 nicht getroffen, so dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Aussagen des RROP in ihrer Gewichtung nicht verändert werden.

1.4 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bawinkel, Mitgliedsgemeinde Bawinkel, ist im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung - Teilfläche 1, die Art der Bodennutzung im Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nördlich des Plangebietes 10/1 sieht der Flächennutzungsplan ebenfalls Wohnbauflächen vor. Entlang der Lindenstraße/B 213 werden diese Baugebiete von gemischten Bauflächen begrenzt.

Südlich und nordwestlich dieser Wohnbauflächen sieht der FNP Flächen für die Land- und Forstwirtschaft vor. Nördlich des Änderungsbereiches 10/1 befinden sich öffentliche Sportplatzanlagen.

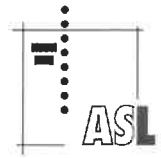
Diese im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in diesem Bebauungsplan konkretisiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Buchenweg-Erweiterung" ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Bawinkel - Satzung gemäß § 10 BauGB - die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt (§ 1 BauGB).



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs.1 BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.6 BauGB).

2.2 Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) zwischen zwei bereits erschlossenen Baugebieten. Entlang des Südrandes des Bebauungsplangebietes verläuft der offene Surenpoolbach, dessen Südseite mit einer Feldhecke sowie mit Einzelbaumexemplaren bestanden ist.

Im den anderen Teilen des Bebauungsplangebietes selbst sind keine erhaltenswerte Gehölzbestände, Biotope oder Einzelbäume anzutreffen.

Die zukünftigen Wohnbauflächen sind im Norden und Süden von den bereits bebauten Flächen der Baugebiete "Zwischen Bramweg und B 213" (Bebauungsplan Nr. 17) und "Surenpool" (Bebauungsplan Nr. 20) umgeben. Darüber hinaus sind nördlich der Straße Bramweg und zwischen dem Plangebiet und der B 70 landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

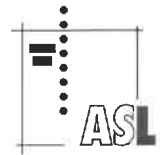
Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange im allgemeinen und des Grünbestandes im besonderen wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes durchgeführt, der ergänzend zu diesem Bebauungsplan erstellt wird.

2.3 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Gemeinde Bawinkel neue Bauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung zu stellen und die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen zu sichern.

Bei der Entwicklung dieses Plangebietes ist beabsichtigt, die Freifläche für eine Wohnbebauung zu erschließen, um der steigenden Nachfrage an Wohnbauland zu entsprechen und hierdurch eine Steigerung der Einwohnerzahl in der Gemeinde zu erreichen. Hierbei wird von dem Grundgedanken ausgegangen, durch Bauplatzbeschaffung die Möglichkeit zur Eigentumsbildung zu eröffnen.

Innerhalb der Gemeinde Bawinkel besteht eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Wohneigenheimen.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Dieser Bedarf an Wohnbauland leitet sich ab, zum einen aus der günstigen Lage des Ortes zu zahlreichen Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde und außerhalb der Gemeinde, sowie zum anderen aus der Bauwilligkeit zumeist jüngerer Bevölkerungsgruppen, die in der Heimatgemeinde ein Eigenheim errichten wollen.

Die Wohnbauentwicklung in der Ortslage Bawinkel hat sich bisher vor allem an den Ortsrändern auf beiden Seiten der B 213 vollzogen. In den letzten Jahren wurden insbesondere im Südwesten der Ortslage neue Wohnbauflächen ausgewiesen

Mit der Realisierung der Planung des Wohngebietes in Bereich Ahornweg (Bebauungsplan Nr. 14 "Südlich der Lindenstraße") ist mit dieser Entwicklung begonnen worden. Danach wurde die Siedlungsentwicklung in diesem Teil der Ortslage Bawinkel mit den Bebauungsplänen Nr. 17 "Zwischen Bramweg und B 213", Nr. 20 "Surenpool" und Nr. 21 "Erweiterung Surenpool" fortgesetzt.

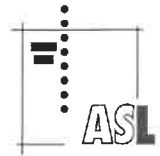
Als nächster Schritt zur weiteren Ergänzung dieses Wohnstandortes erfolgt nunmehr die Ausweisung des Bebauungsplan Nr. 24 "Buchenweg-Erweiterung". Gleichzeitig wird mit der geplanten baulichen Entwicklung dieses Bereiches die vorhandene Siedlungsstruktur ergänzt und eine Siedlungslücke im Ortsgrundriß geschlossen. Darüber hinaus steht diese Wohnbaulanderweiterung gleichermaßen im Einklang mit dem besonderen Planungsziel einer "Innenentwicklung", da mit der geplanten baulichen Entwicklung siedlungsnah Freiflächen in Anspruch genommen werden und somit der räumliche Zusammenhang zwischen den bereits bestehenden und den neuen Bauflächen gewahrt ist.

In den mittlerweile bestehenden Baugebieten sind bereits fast alle zu Verfügung stehenden Bauplätze vergeben, so dass zur Zeit kaum weitere freie Baugrundstücke in der Gemeinde Bawinkel vorhanden sind.

Andere Wohnbaugrundstücke stehen zur Zeit nur in geringem Umfang zur Verfügung. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ausgewiesenen Baugrundstücke sind somit fast vollständig bebaut.

Damit es nicht zu einer Behinderung der Eigenentwicklung im Dorf durch das Fehlen von Wohnbauflächen im Ortsteil kommt, soll vor dem Hintergrund der bestehenden Baulandnachfrage und des Anstiegs des Wohnflächenbedarfs pro Person, die weitere bauliche Entwicklung bauleitplanerisch vorbereitet werden. Dabei wird eine angemessene bauliche Dichte angestrebt, die den Zielen des flächensparenden Bauens und dem gesetzlichen Auftrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Für die Realisierung dieser Planungsintention kommen die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zwischen Bramweg und B 213" und Nr. 20 "Surenpool" in Frage.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Die zukünftige Entwicklung sieht vor, neue Baugrundstücke für die Errichtung von überwiegend freistehenden Wohngebäuden auszuweisen und zu erschließen, um so ein geschlossenes Ortsbild zu erreichen. Dabei wird eine angemessene bauliche Dichte angestrebt, die den Zielen des flächensparenden Bauens und dem gesetzlichen Auftrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht.

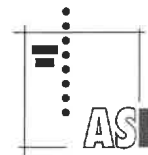
Mit der siedlungstypischen Bauform des Einfamilienhauses in Verbindung mit Doppelhäusern soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in dorfkernnaher Lage entsprochen und gleichzeitig neues Baulandpotential für unterschiedliche Ansprüche und Nachfragegruppen zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird auch in besonderem Maße den Wünschen der Bevölkerung nach Baulandangeboten für Einfamilienhäuser Rechnung getragen.

Insgesamt entsteht durch die Ausweisung dieses Baugebietes eine dem vorhandenen Siedlungsgefüge entsprechende Wohnsiedlung. Die geplanten kleinteilig strukturierten Baukörper der Einfamilien- und Doppelhäuser setzen somit das Siedlungsbild der bestehenden Ortslage fort und ermöglichen die Einbindung in die ländlichen Baustrukturen.

2.4 Städtebauliche Werte

Im Bebauungsplangebiet werden folgende städtebaulichen Werte ermittelt:

a) Das Plangebiet hat eine Fläche von (Bruttobaugebiet)		ca. 1,7948 ha -----
b) Erschließungsflächen		
1. Straßen und Wege	ca. 0,1932 ha	
2. Sonstige Fläche		
2.1 Öffentliche Grünflächen	ca. 0,0875 ha	ca. 0,2807 ha -----
(Σ 1 - 2 = ca. 0,2807 ha ~ 15,6 % des Brutto-Baugebietes)		
c) Das Netto-Baugebiet (allgem. Wohngebiet WA) beträgt		ca. 1,5141 ha
d) überbaubare Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (Netto-Baugebiet x festgesetzter Grundflächenzahl GRZ)		
WA = 1,5141 ha	x 0,4	= 0,6056 ha



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

e) Wohndichte

Geplant sind: ca. 26 WE in Einfamilienhäusern
 Einwohner (EW): 26 WE x 3,0 EW/WE = ca. 78 Einwohner (EW)

Nettowohnbaudichte = ca. 51 EW/ha Nettowohnbauland
 Siedlungsdichte = ca. 43 EW/ha Gesamtplangebiet

2.5 Abgrenzung UVP-pflichtiger und nicht UVP-pflichtiger Vorhaben

Mit der Verabschiedung des "Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz", wurde gleichzeitig das Baugesetzbuch novelliert und die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vollständig in das Verfahren der Bauleitplanung integriert, mit dem Ergebnis, das der Katalog UVP-pflichtiger Vorhaben erweitert wurde. Hiervon sind auch Vorhaben betroffen, die in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen.

Das Gesetz enthält ein auf Schwellenwerten basierendes abgestuftes System der Identifizierung UVP-pflichtiger Vorhaben. Der obere Schwellenwert ist nur bei Vorhaben, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, maßgebend. Sein Erreichen begründet ohne weiteres die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der untere Schwellenwert ist auch bei Vorhaben, für die im bisherigen Innenbereich (gem. § 30 und 34 BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, von Bedeutung. Wird er erreicht, ist im Wege einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung im Einzelfall festzustellen, ob das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Bestimmung des Schwellenwertes

Für die in der Anlage 1 - Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben", unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben wurden jeweils zwei spezifische Schwellenwerte festgelegt:

Bauplanungsrechtliches Vorhaben gem. Anlage 1:	Unterer Schwellenwert - Prüfwert - (zulässige Grundfläche)	Oberer Schwellenwert (zulässige Grundfläche)
18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonst. bauliche Anlagen	20.000 m ² bis weniger als 100.000 m ²	100.000 m ² mehr

Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 der BauNVO zugrunde zulegen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen ist maßgebend. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 24 "Buchenweg-Erweiterung"	gem. § 19 Abs. 2 ermittelte zulässige Grundfläche
Ausweisung eines allgem. Wohngebietes (WA)	6.056 m ² ≤ 20.000 m ² (der Prüfwert wird nicht überschritten)

Da im Falle der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 24 "Buchenweg-Erweiterung" der Prüfwert nicht erreicht bzw. überschritten wird, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzel-falls nicht erforderlich.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird für die Grundstücke allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das Gebiet entsprechend der v.g. Zielsetzung einer wohn-baulichen Nutzung zuzuführen.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebau-liche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und ande-rerseits die neue Wohnsiedlung gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt werden.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,3 liegt unterhalb des nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung möglichen Höchstwert. Dieser Wert für die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgelegt, um die lockere Siedlungsstruktur der angrenzenden Bereiche aufzunehmen und weiterzu-entwickeln.

Darüber hinaus wird auf diese Weise die Bodenversiegelung im Baugebiet auf ein Minimum beschränkt und gleichzeitig wird der Forderung nach dem Schutz des Bodens Rechnung getragen.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird in diesem Baugebiet verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) eine ausreichende Festlegung erfolgt. Es sind somit bei der Berechnung der Geschoßfläche die Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung einzuhalten.
- Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird für das allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben, wie sie in den dörflich geprägten angrenzenden Wohngebieten ebenfalls vorzufinden ist.
- Um eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden und um bei den Einfamilienhäusern zu gewährleisten, dass das jeweils oberste Geschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird, kann gemäß § 10 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- In Anpassung an das ortsübliche Erscheinungsbild und um entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit auch den optischen Eindruck von Eingeschossigkeit zu sichern, wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
(§ 1 der textlichen Festsetzungen)
- Die Festsetzung der Traufhöhe dient der Absteckung eines Höhenrahmens. Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Traufhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 3,80 m nicht überschreiten darf. Hierdurch wird die Höhenentwicklung der Baukörper auf ein angemessenes, ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Untergeordnete Bauteile nach § 7 b NBauO bleiben unberücksichtigt.
(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzung der Gebäudehöhe stellt zum einen ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper sicher und zum anderen erhält das gesamte Siedlungsbild ein einheitliches Gestaltungsgefüge. Mit den Vorgaben für die Höhe der Gebäude wird eine zu starke Differenzierung der Dachlandschaft des Straßenraumes vermieden. Zusammen mit der Festsetzung der Sockelhöhe wird eine einheitliche Höhenentwicklung benachbarter Baukörper erreicht, die den Zusammenhang des gesamten Siedlungsbereiches unterstreicht.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Schnittpunkt von Oberkante Sparren und der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. (Anlage 1)



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die lockere Baustruktur der angrenzenden Baugebiete und das bestehende Ortsbild am Rande der Ortslage Bawinkel.

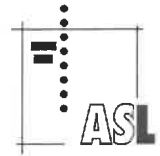
Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um so der Nachfrage nach dieser Wohnform gerecht zu werden. Insbesondere durch den kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, um hierdurch eine wirtschaftliche Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Wohnbaulandes zu erreichen.

Mit dieser vorgesehenen Siedlungsentwicklung wird ein angemessener Grad an Verdichtung erzielt. Somit ist gewährleistet, dass im Wohngebiet ein nachfrageorientiertes Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

- Damit sich die gewünschte städtebauliche Eigenart des gesamten Wohnquartiers, welche sich durch eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung entsprechend kleinteilig strukturieren wird, ausbilden kann und um eine Konzentration der Baukörper zu vermeiden, sind im gesamten Plangebiet bei einer Einzelhausbebauung je Wohngebäude 2 Wohnungen und bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.
(§ 3 textliche Festsetzungen)

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich der angestrebte Siedlungscharakter in den neuen Wohnquartieren, wie in den in der Umgebung vorhandenen Wohngebieten sozialverträglich entwickelt wird. Diese Gebietsstrukturen sind gekennzeichnet durch eine zumeist lockere, dörfliche Einfamilienhausbebauung, die punktuell durch Doppelhäuser ergänzt wird. In der Regel sind in diesen verschiedenen Wohnformen zumeist nur wenige Wohnungen pro Wohneinheit anzutreffen, was zu der Ausbildung einer spezifischen "sozialen Mischung" (Bewohner aus unterschiedlichen Einkommens-, Berufs-, Bildungs- und Altersgruppen) in diesen Wohngebieten geführt hat. Deshalb soll im neuen Plangebiet diese Anzahl der Wohneinheiten für den jeweiligen Bautypus übernommen werden.

Durch diese Maßnahme kann der Gebietscharakter der benachbarten Wohnsiedlungen in das neue Baugebiet übertragen werden, damit sich eine annähernd gleiche Sozialstruktur in den benachbarten Quartieren einstellen kann, so dass in der Ortslage Bawinkel die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in etwa erhalten bleibt.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Außerdem sind ohne diese Einschränkungen im Rahmen der offenen Bauweise (max. Gebäudelänge 50,00 m) auch bei einer Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern raumeinnehmende Gebäude möglich, die nicht in das vorhandene Siedlungsgefüge passen.

Um die räumlichen Ausmaße der einzelnen Gebäude dergestalt zu begrenzen, ist deshalb im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhe, Bauweise, Ausnutzung und Geschossigkeit die Anzahl der Wohnungen je Gebäude eingeschränkt. Somit wird eine Massierung von Wohnungen in diesem überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Bereich vermieden.

Darüber hinaus wird im neuen Wohnquartier eine zu starke Verdichtung durch die Zentralisierung und Akkumulation der Wohnfunktion in einer Randlage zum eigentlichen Ortskern vermieden, was sonst zu einer unverhältnismäßig hohen Wohndichte im Vergleich zur Wohndichte der gesamten Ortslage führen würde.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird großzügig festgesetzt, damit ein den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch, Flexibilität in der Grundrissgestaltung und mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt.

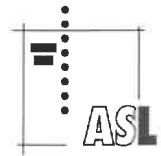
Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z.B. Wintergarten) sowie der klimatisch-ökologischen Verbesserung des Hauses (Gartenhaus) realisiert werden.

- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhenlage um max. 0,50 m ist zulässig, um individuelle Gestaltungswünsche und alternative Planideen der Bauherren realisieren zu können. (§ 10 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)
- Damit insbesondere der Straßenraum sowie die Flächen außerhalb der Baugrenzen von einengenden Baukörpern freigehalten wird, ist die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 der textlichen Festsetzungen)

3.2 Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße Bramweg begrenzt.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Über diese Straße wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße (Planstraße A), die von der Straße Bramweg nach Osten abzweigt, um die verkehrstechnische Zugänglichkeit des inneren Bereiches des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Planstraße A verläuft aufgrund des linearen Zuschnitts des Plangebietes in der Mitte der Flächen und endet nach ca. 230 m in einer Wendeanlage (Ø 18 m). Von dieser Wendeanlage wird in nördliche Richtung eine Straßenverbindung in das nördlich angrenzende Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 17 "Zwischen Bramweg und B 213") geführt, um folglich beide Wohnquartiere verkehrlich zu verknüpfen.

Beim geplanten Straßenausbau wird davon ausgegangen, dass sich die in den Ausbauplänen festzulegende Dimensionierung der Erschließungsanlagen an die Empfehlungen der EAE-85 für Entwurfs Elemente in Wohngebieten orientiert.

Gestalterische Elemente (Baumpflanzungen) können zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes beitragen und gliedern den Verlauf der Erschließungsstraßen. Gleichzeitig wird eine Dämpfung der Geschwindigkeit und somit eine größere Verkehrssicherheit erzielt.

Im Zuge weiterer Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Wohngebieten ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen überwiegend als beschränkt befahrbare, verkehrsberuhigte Bereiche in Form von Mischflächen zu gestalten. Baumpflanzungen innerhalb dieser Verkehrsflächen werden zur Verbesserung des Straßenbildes wesentlich beitragen.
(§ 7 Abs. 7 textliche Festsetzungen)

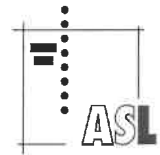
Baumpflanzungen im Straßenraum sind unter Beachtung des DVGW Regelwerkes mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Öffentliche Parkplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden.

Private Einstellplätze

Auf allen Baugrundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für das einzelne Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen.



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Um die fußläufige Anbindung des benachbarten Bereiches (Bebauungsplan Nr. 20 "Surenpool") zu gewährleisten, wird ein Fuß- und Radweg innerhalb des Plangebietes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Aus diesem Grund wird ein Fuß- und Radweg von der Wendeanlage der Planstraße A nach Süden geführt und mit der vorhandenen Straße Ilexweg im Baugebiet Surenpool verbunden. Dieser Fußweg ermöglicht zum einen für Kinder eine gefahrlose Zugänglichkeit des Spielplatzes am Ilexweg und zum anderen für die Bewohner der beiden Baugebiete eine gute fußläufige Erreichbarkeit der umgebenden Wohnquartiere.

3.3 Grünflächen

Das Entwurfskonzept für den Bebauungsplan sieht eine öffentliche und Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken vor, die vor allem der Eingrünung des Siedlungsrandes dienen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Am östlichen Plangebietsrand ist ein Lärmschutzwall zur Abschirmung des Wohngebietes gegen Lärmimmissionen notwendig. Auf dieser Fläche ist als grünpflegerische Maßnahme eine öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.
 - Die mit **F 1** gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist ein Erdwall mit einer Breite von 12,00 m an der Basis und einer Höhe von 3,50 m über Oberkante Fahrbahn der B 213 herzustellen. Der Erdwall ist flächendeckend mit Gehölzen der Gehölzliste gem. § 7 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen im Abstand 1,00 m x 1,50 m zu bepflanzen, diese sind dauerhaft zu erhalten. (§ 7 Abs. 1 textliche Festsetzungen)
- Zwischen dem Lärmschutzwall und dem Fußweg zum Ilexweg ist ebenfalls als grünpflegerische Maßnahme eine öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angeordnet.
 - Auf der mit **F 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern einzusäen. Die jährliche Mahd hat nach dem 15. September zu erfolgen. (§ 7 Abs. 2 textliche Festsetzungen)

Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

- Zur Eingrünung des Fußweges im südlichen Teil des Plangebietes als weitere grünpflegerische Maßnahme eine öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angeordnet.
 - Auf der mit **F 3** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, ist beidseitig des Fuß- und Radweges eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 7 Abs. 3 textliche Festsetzungen)
- Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist eine private Grünfläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angeordnet. Auf dieser Fläche sind folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant:
 - Auf der mit **F 5** gekennzeichneten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, sind flächendeckende Gehölze gemäß § 7 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzabstand 1,00 m x 1,50 m.
(§ 7 Abs. 5 textliche Festsetzungen)

Baumpflanzungen

- auf den privaten Baugrundstücken:

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je angefangene Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. (§ 7 Abs. 6 textliche Festsetzungen)
- innerhalb der Straßenverkehrsflächen:

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes sieht der landschaftspflegerische Begleitplan vor, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen Baupflanzungen in Pflanzbeeten angelegt werden, um die an diesen Stellen die Fahrbahn der Erschließungsstraßen optisch einzuengen.
(§ 7 Abs. 7 textliche Festsetzungen)

Darüber hinaus wird gleichzeitig durch diese eingebauten Pflanzbeete die Dämpfung der Geschwindigkeit von Kraftfahrzeugen bewirkt.

Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Am südlichen Plangebietsrand ist die Verfüllung des Surenpoolbaches vorgesehen. Der Gehölzbestand entlang des Baches soll geschützt und durch flächige Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken ergänzt werden. Auf dieser Fläche für Ausgleichsmaßnahme sind Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.
- Auf der mit F 4 gekennzeichneten privaten Fläche mit Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, bei Abgang hat ein Ersatz durch die gleiche Art zu erfolgen. Der Graben darf bis maximal zu den Wurzelhälsen der vorh. Bäume verfüllt werden. Die übrige Fläche ist flächendeckend mit Gehölzen gem. § 7 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzabstand 1,00 m x 1,50 m. (§ 7 Abs. 4 textliche Festsetzungen)

Pflanzenliste

Für die zuvor beschriebenen grünpflegerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind speziell ausgewählte Gehölze notwendig und in § 7 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen beispielhaft aufgeführt.

Kinderspielplatz

Nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Spielplatz auszuweisen.

Gem. § 5 NSpG kann jedoch auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet werden, "wenn die dem Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z.B. wenn ihnen Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen".

Aus diesem Grunde wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Spielplatzfläche ausgewiesen, da die Erschließungsstraße (Planstraßen A) im Planbereich verkehrsberuhigt ausgebaut wird und somit ein für Kinder positives Umfeld geschaffen wird.

Gleichzeitig wird durch die geplanten, kurzen fußläufige Verbindungen eine Vernetzung mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Spielplatz am Ilexweg bzw. zu anderen Spielplätzen gewährleistet, so dass für Kinder ausreichende Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung stehen.



3.4 Natur und Landschaft

Gemäß dem Nds. Naturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen diese nicht mehr als notwendig beeinträchtigen (§ 8 NNatG).

Sie sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung der Bauleitpläne einzustellen und es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, dass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.
(§ 1a BauGB)

Die geplante Siedlungserweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Buchenweg-Erweiterung" stellt einen Eingriff in diesem Sinne dar, da durch sie die Gestalt und Nutzung von Flächen sowie deren Funktionen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild verändert werden und ist im Hinblick auf die Erheblichkeit seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu überprüfen.

Dazu bedarf es der qualifizierten Erfassung und Bewertung des naturräumlichen Bestandes und der Beurteilung des Planvorhabens.

Zu diesem Zweck und insbesondere zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung, einschließlich der Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, ist im Auftrag der Gemeinde Bawinkel im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt. Unvermeidbare, verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft wurden minimiert bzw. ausgeglichen.

Nähere Einzelheiten zum derzeitigen Bestand von Natur und Landschaft, zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die natürlichen Gegebenheiten, der Eingriffsbewertung auf der Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages sowie der Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind diesem Fachplan zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und als Anlage 2 beigefügt ist.

Nachfolgend werden die wesentlichen planungsrelevanten Aussagen im Hinblick auf den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz sowie der Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst:

Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde nach der grünordnerischen Beurteilung des Vorhabens, durch mehrfache Rückkoppelungsschritte zwischen Städtebauentwurf und Landschaftsplanung, Art und Umfang der absehbaren Eingriffe innerhalb des Plangebietes abgestimmt und in der Schwere ihrer Wirkung reduziert. Damit wird dem Gebot der Vermeidung der Eingriffe nach § 8 NNatG Rechnung getragen.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Standortwahl für die Bauflächen auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen, welche keine empfindlichen Landschaftsbereiche oder gut strukturierte Grünlandflächen darstellen sowie
- Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum sowie auf öffentlichen und privaten Flächen,
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes am Surenpoolbach.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Maßnahmen nach § 10 NNatG, die erforderlich sind, um "die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen)" werden folgende Vorkehrungen festgesetzt bzw. im ökologischen Fachbeitrag empfohlen:

- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und Anlage von flächendeckenden Gehölzanpflanzungen.

Da der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Entsprechend der Möglichkeit nach den Grundsätzen der baurechtlichen Abwägung in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden, beabsichtigt die Gemeinde Bawinkel den Eingriff vollständig zu kompensieren.

Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

Trotz der v.g. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen kann nicht verhindert werden, dass bei der Realisierung der Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Diese ergeben sich u.a. aus der Versiegelung bislang unbebauter Flächen sowie durch die Störung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Vor diesem Hintergrund werden gemäß § 12 NNatG neben den Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet zusätzliche Maßnahmen zur Wiederherstellung der verlorenen Werte erforderlich.

Nach der Ermittlung der Werteinheiten für den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsdefizit von rd. 4.080 WE.

Zur Durchführung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen steht der Gemeinde Bawinkel folgende Fläche zur Verfügung:

(Lage der Ersatzflächen: siehe Anlage zum landschaftspflegerischen Begleitplan)

- Um das o.g. Kompensationsdefizit aus dem gesamten Eingriff gem. Städtetagsmodell auszugleichen, wird eine Ersatzmaßnahme auf einer Fläche mit einer Gesamtgröße von 15.436 m² durchgeführt. Auf dieser Ersatzfläche werden auch Ersatzmaßnahmen für zwei weitere B-Pläne durchgeführt. Von der Gesamtgröße der Fläche verbleiben somit noch 1.986 m².

Die geplante Ersatzfläche liegt südwestlich der Ortslage Bawinkel, an der Straße Alter Tannenkamp im Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Fläche liegt in der Gemarkung Bawinkel, Flur 1, Flurstück 112/5 und derselben naturräumlichen Einheit (Einheit Nr. 586 "Lingener Land", Untereinheit 586.13 "Brögberner Talsandgebiet").

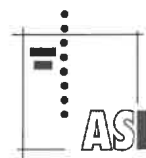
Es ist beabsichtigt diese Ackerfläche zu einem extensiv genutzten Grünland zu entwickeln, in Verbindung mit einer 5,00 m breiten neu anzupflanzenden Feldhecke. Zusätzlich soll in den Randbereichen zu den angrenzenden Waldflächen ein Waldrand angelegt werden. Die Feldhecke bzw. der Waldrand werden durch Weidezäune von der Grünlandnutzung getrennt.

Für die Kompensation des Defizits von 4.080 WE wird bei einem Aufwertungsfaktor von 2 WE/m² ein Flächenanteil von 20.40 m² benötigt. Da aber nur noch 1.986 m² zur Verfügung stehen, werden noch zusätzlich 6 Hochstammobstbäume auf der Fläche gepflanzt. Dies betrifft einen Bereich für Waldrandentwicklung bzw. Grünland, extensiv genutzt.

Nach der Durchführung dieser Maßnahmen ist der aus der Realisierung dieses Bebauungsplanvorhabens resultierende Eingriff ausgeglichen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Da die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu sehr differenzierten Baukörpern führen können, werden eine gute gestalterische Einbindung der Siedlung und ein einheitliches Siedlungsbild angestrebt. Die Gestaltungsvorschriften werden weitgehend aus den Bauformen und -materialien der regionaltypischen Bautradition entwickelt.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

- Die Dächer der in eingeschossiger Bauweise errichteten Wohngebäude in den angrenzenden Wohngebieten sind überwiegend etwa 30 - 50° geneigt.
Diese Dachneigung wurde im Plangebiet für die eingeschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) gewählt, so dass die Baugebiete in ihrer Gesamtheit ein geschlossenes Ortsbild ergeben.

Garagen und Nebenanlagen spielen im Vergleich zum Hauptbaukörper bei der Gestaltung des Baugebietes eine untergeordnete Rolle. In der Regel treten sie hinter die Flucht des Hauptbaukörpers zurück bzw. werden sie auf den hinteren Grundstücksteilen errichtet.

Mit ihren, im Vergleich zu den Wohngebäuden, zumeist kleineren Bauvolumina und geringeren Baukörperhöhen dominieren sich nicht im Straßenbild. Insofern haben Nebenanlagen auch kaum Einfluss auf die Gestaltung einer ortstypischen Dachlandschaft und können diesbezüglich von den Regelungen für die Hauptgebäude ausgenommen werden. Aus diesem Grunde werden Ausnahmen von der Festsetzung der Dachausbildung für Garagen und Nebenanlagen ermöglicht, um diese Gebäude mit einem Flachdach errichten zu können, wie sie auch im angrenzenden Bebauungsplan in dieser Bauweise errichtet wurden. Eine Einheitlichkeit im Ortsbild wird demzufolge weiterhin erzielt.

(§ 1 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landwirtschaftliche Belange

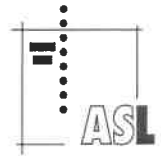
Durch die beabsichtigte Ausweisung des neuen Baugebietes werden die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt.

Aufgrund der rückläufigen Entwicklung auf dem Agrarsektor und einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Bawinkel wird einer Inanspruchnahme dieser zur Zeit landwirtschaftlichen Flächen für dringend benötigte Wohnbauflächen gegenüber anderen Nutzungsansprüchen der Vorrang eingeräumt.

Mit der Veräußerung seiner Flächen hat der Landwirt bereits signalisiert, dass er die Landwirtschaft nicht mehr in bisherigem Umfang weiterführen will.

4.2 Belange des Verkehrs

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Änderung der Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde Bawinkel nicht vorgesehen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.



4.3 Belange des Immissionsschutzes

a) Schallimmissionen (Verkehrslärm)

Östlich des Plangebietes befindet sich die B 213.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Surenpool" wurde aufgrund der Nähe des Baugebietes eine schalltechnische Berechnung zum Straßenverkehrslärm ausgearbeitet.

Da davon ausgegangen werden kann, dass analoge Lärmverhältnisse für das sich nördlich anschließende Bebauungsplangebiet Nr. 24 „Buchenweg-Erweiterung“ festzustellen sind, wird die bestehende Lärmschutzberechnung auch im neuen Bebauungsplan Nr. 24 zugrunde gelegt.

Der DTV-Wert liegt bei 8.241 Kfz/Tag (Stand: Juli 1997), wobei eine besonders auffällige hohe LKW- Belastung nachts (26,8 %) festzustellen ist. Erst in 215 m Entfernung zur Bundesstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten. Der Nachtwert wird sogar erst in einer Entfernung von 342 m erreicht (45 dB(A)).

Analog zum Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Surenpool“ ist demnach eine Lärmschutzvorsorge im Bebauungsplan Nr. 24 „Buchenweg-Erweiterung“ zu berücksichtigen.

Das Neubaugebiet wird zunächst im gleichen Mindestabstand (ca. 75 m) von der Bundesstraße 213 fortgeführt, um die Lärmbelastung zu verringern. Da dies jedoch analog zum bestehenden Baugebiet nicht ausreicht und am Immissionspunkt IP 1 (siehe Anlage 3: Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Nr. 20 "Surenpool") erhöhte Werte mit 60 dB (A) tags und 53 dB (A) nachts prognostiziert worden sind, wird der bestehende Lärmschutzwall mit einer wirksamen Höhe von 3,5 m im Plangebiet des B-Planes Nr. 24 fortgeführt. Die Höhe von 3,50 m ist, gemessen von Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der B 213 (Lingener Straße) einzuhalten. (§ 5 textliche Festsetzungen).

Damit wird wie im Bebauungsgebiet "Surenpool" erreicht, dass vor allem die direkt hinter dem Wall liegenden Grundstücke ausreichend gegen Lärmimmissionen geschützt sind. Der Schallschutz wirkt sich hauptsächlich im Gartenbereich aus und dadurch unterliegt auch der Aufenthalt auf der Terrasse keiner wesentlichen Störung.

Die Aufenthaltsräume in den Obergeschossen werden durch den Lärmschutzwall nicht geschützt und es sind deshalb hier passive Maßnahmen an den Fenstern vorzusehen.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Die erforderliche Dämmwirkung wird gemäß den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 berechnet. Der Lärmpegelbereich III [bis 57 dB(A)] wirkt bis zu 155 m in das Gebiet hinein.

Deshalb wird in der Planzeichnung dieser Bereich als Fläche S 1 ausgewiesen. (siehe Anlage 4)

Für diesen Bereich sind deshalb bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der B 213 stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 - Lärmpegelbereich III - genügen. (§ 5 textliche Festsetzungen).

An den Lärmpegelbereich III schließt sich im Westen der Lärmpegelbereich II an. Hierzu ist anzumerken, dass bei üblicher Isolierverglasung aufgrund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung im Hinblick auf Wärmedurchgangswiderstand und Luftdichtigkeit, übliche isolierverglaste Fenster bereits den schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches II genügen. Daher ist im vorliegenden Fall aus schalltechnischer Sicht in diesem Teil des Baugebietes kein erhöhter Aufwand erforderlich.

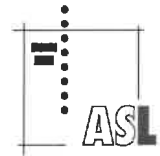
Der Bereich S 1, in dem passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, sowie der Lärmschutzwall werden im Bebauungsplan umgrenzt als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Dadurch kann erreicht werden, dass tagsüber in den am Tage genutzten Aufenthaltsbereichen ein zumutbarer Pegel eingehalten wird (57 dB(A)). Nachts wird die Nachtruhe über Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern gewährleistet.

Da die vorstehenden Ausführungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Buchenweg-Erweiterung" der Gemeinde Bawinkel.

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt nördlich, südlich und östlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen im angrenzenden Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Da sich eine evtl. Gülleddüngung jedoch nur auf wenige Tage im Jahr erstrecken wird, müsste es unter ernsthafter Abwägung zwischen den Belangen der städtebaulichen Planung im Ortsteil und denen der Landwirtschaft für letztere zumutbar sein, bei der Gülleausbringung bestimmte Vorkehrungen, die evtl. Beeinträchtigungen mildern, einzuhalten.

Im übrigen wird davon ausgegangen, dass die in diesem Gebiet bauende Bevölkerung Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen wird und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich sein wird.

Infolge der großen Entfernung zu landwirtschaftlichen Betrieben kommt es im Bebauungsplangebiet nicht zu unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsemissionen.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

c) Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, die aufgrund der bisherigen agrarischen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten sind.

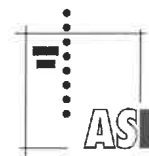
Da auch eine Bombardierung in diesem Bereich nicht erfolgte, ist nicht mit Abwurfkampfmitteln (Bomben) zu rechnen.

Landkampfmittelfunde (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) sind jedoch nicht auszuschließen. Sollten diese bei Erdarbeiten gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover direkt zu benachrichtigen.

4.4 Belange der Infrastrukturversorgung

Nach dem städtebaulichen Konzept kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 26 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können, was einer Einwohnerzahl von ca. 78 Personen entspricht.

Der dadurch zu erwartende Zuwachs an Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen in der Gemeinde Bawinkel gedeckt werden.



5. Durchführung der Planung

5.1 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die vorhandene Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes ist und die geplante Bebauung wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Lingener Land angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Straßen. Der Anschluss des Plangebietes kann durch Verlängerung der Leitungen problemlos erfolgen.

b) Abwasserbeseitigung

Um die Schmutzwasserentsorgung für die neuen Bauflächen sicherzustellen, soll das Abwasser aus dem Plangebiet über neu zu erstellende Freigefälleleitungen in der Planstraße A bzw. über das vorhandene Kanalnetz des Wasserverbandes Lingener Land in der Straße Bramweg abgeleitet werden.

Im Zuge der Bebauung können die erforderlichen Hausanschlüsse an einen neuen Hauptsammelkanal in der Planstraße A hergestellt werden. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in einer Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

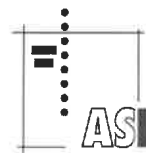
c) Oberflächenentwässerung

Bedingt durch die Bodenverhältnisse und zur Anreicherung des Grundwasserdargebotes wird im Plangebiet zwingend eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten Dach- und Terrassenflächen unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV vorgeschrieben. Hierbei ist die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig. (§ 4 textliche Festsetzungen)

Es sind keine Hausanschlussleitungen von der Regenwasserkanalisation zu den Grundstücken vorgesehen.

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV-DWK – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe Januar 2002, zu erfolgen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und Versickerung sind die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) zu beachten.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,00 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Höhe des Grundwasserstandes kann diese Forderung problemlos eingehalten werden.

Zur allgemeinen Verbesserung der Vorflutsituation in diesem Teil der Ortslage ist die Verrohrung des an der Südseite des Plangebietes vorhandenen Surenpoolbaches vorgesehen. Zu diesem Zweck wird der Bachlauf verlegt und unterirdisch in Straßenraum der Planstraße A verlegt. Die Trassierung der Verrohrung verläuft vom Bramweg unterhalb der Planstraße A nach Osten und wird unter dem geplanten Fußweg bzw. der öffentlichen Grünfläche und dem Lärmschutzwall zurück in den ursprünglichen Bachlauf geführt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem Plangebiet soll über Straßeneinläufe in der Planstraße A dem verrohrten Surenpoolbach zugeführt werden.

Zwischen der Fläche für den Lärmschutzwall und der B 213 wird auf eine gemeindeeigenen Grünfläche eine Regenwasserrückhaltebecken mit einer ausreichend bemessenen Speicherfläche angelegt, um bei extremen Regenereignissen auf dieser Fläche, zur Hochwasserentlastung, einen Einstau von Oberflächenwasser vornehmen zu können.

Eine hydraulische Berechnung für die geplanten Oberflächenentwässerungsmaßnahmen wird rechtzeitig vor der Durchführung der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt.

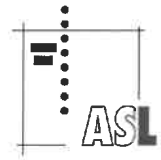
Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Bei der Erstellung der Straßenausbaupläne wird das DVGW-Regelwerk GW 125 beachtet, wonach Ver- und Entsorgungsanlagen vor Beschädigungen durch Bäume und Sträucher geschützt werden müssen.

Eine Abstimmung über die Baumanpflanzungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist unbedingt erforderlich, damit die entsprechenden Abstände und Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

d) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.



Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

e) Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE) sichergestellt.

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind grundsätzlich die Auflagen und Bedingungen der RWE Energie AG zu beachten.

f) Brandschutz

Der Brandschutz für den Planbereich wird von der Gemeinde Bawinkel in Verbindung mit der zuständigen Gemeindefeuerwehr sichergestellt.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sowie der Erschließungsmaßnahmen sind die im Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau aufgeführten Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu beachten. (Anlage 5).

g) Telekommunikation

Der fernmeldetechnische Anschluss des Baugebietes an die Telekommunikationsnetze ist durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg problemlos möglich.

In allen Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

h) Nachrichtenverkehr

Das Plangebiet wird von der Richtfunkverbindung Nr. 759 Lingen – Bawinkel der Kabel Deutschland/Deutschen Telekom AG sowie vom Schutzstreifen der Richtfunkverbindung Nr. 729 Lingen – Lindern überquert.

Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt in den Schutzbereichen der vorstehend aufgeführten Richtfunkverbindungen 53 m über NN. Unter Berücksichtigung der Geländehöhe von rund 22 m über NN verbleibt eine zulässige Bauhöhe von ca. 31 m, die mit der geplanten Errichtung der Wohnbebauung nicht erreicht wird.



5.2 Bodenordnung

Die gesamten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bawinkel so dass keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

Wie im Kapitel 3.4 dargelegt und im zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan weiter ausgeführt, werden beim Vollzug der Planung Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des BNatG und des NNatG erforderlich.

Vor diesem Hintergrund werden gemäß § 12 NNatG Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig.

Die Gemeinde Bawinkel wird zu diesem Zweck auf einer Fläche südwestlich der Ortslage Bawinkel, das Kompensationsdefizit von 4.080 WE ausgleichen. Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

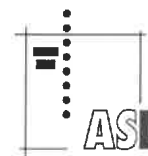
(Lage der Ersatzflächen: siehe Übersichtspläne zum landschaftspflegerischen Begleitplan)

Hinsichtlich der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ergänzend festzustellen, dass weitere Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches unter Hinzuziehung angrenzender Flächen nicht vorgenommen werden können.

Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die bereits bebauten Grundstücke der Wohngebiete "Surenpool" und "Zwischen Bramweg und B 213". Östlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass insgesamt um das Plangebiet keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

5.4 Bodenfunde

1. 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)
2. 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) (siehe hierzu: 5.7 Nachrichtliche Angaben)



5.5 Sozialplan

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungs- durchführung nicht auf.

Die Festsetzung von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich ist somit nicht erforderlich.

5.6 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 21 erfordert die Aufhebung der Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan erfassten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 20, Baugebiet: "Surenpool" vom 29.05.1998.
(§ 11 textliche Festsetzungen)

5.7 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Buchenweg-Erweiterung" enthält folgende Hinweise:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
2. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
3. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 213 – Lingener Straße -. Von dieser Straße können Schallemissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Straße errichteten Anlagen, können Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5.8 Nachrichtliche Angaben

Die nachrichtliche Übernahme betrifft:

1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.



Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

2. Die Richtfunkstrecken der Kabel Deutschland/Deutschen Telekom AG

Das Plangebiet wird von der Richtfunkverbindung Lingen – Bawinkel, Tr.- Nr. 759 der Kabel Deutschland/Deutschen Telekom AG mit ihrem 100 m breiten Schutzstreifen überquert bzw. vom Schutzstreifen der Richtfunkverbindung Lingen – Lindern, Tr.- Nr. 729 tangiert und ihr Verlauf wird in der Planzeichnung eingetragen.

Die Bebauungshöhe beträgt ca. 53 m über NN; sie wird von der geplanten Wohnhausbebauung weit unterschritten.

5.9 Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Straßen und Wege mit einer Gesamtfläche von ca. 1.900 m² neu auszubauen.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 65,- €/m² (ohne Grunderwerb) für die Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich hierfür Kosten von ca. 123.500,- € zur Fertigstellung der Erschließungsflächen.

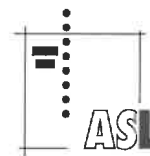
Mit Ausnahme der von der Gemeinde Bawinkel zu tragenden Anteile von 10 % wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 127 ff. BauGB) in Verbindung mit der zur Zeit gültigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten als Erschließungsbeitrag erhoben.

Bei Kosten von ca. 150,- €/m für die noch zu erstellende Abwasserbeseitigungsanlage mit einer Länge von ca. 260 lfdm entstehen Gesamtkosten für die Schmutzwasserkanalisation in Höhe von ca. 39.000,- €.

Für diese Aufwendungen werden Kanalbaubeiträge entsprechend der z. Zt. gültigen Satzung erhoben.

Die Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet und für die Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Flächen belaufen sich auf ca. 12.200,- €.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von rd. 174.700,- €.



Eine detaillierte Kostenermittlung wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung, nach der Festlegung der Ausbaustandards ermittelt. Die zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

6. Verfahren

6.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Bawinkel.

Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden nicht erhoben.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf die Durchführung der Planung. Diese Anregungen und Hinweise werden entsprechend berücksichtigt.

Folgende Eingaben haben zu Ergänzungen der Unterlagen geführt:

1. Landkreis Emsland - Wasserwirtschaft

- Aktualisierung des Hinweises auf das Arbeitsblatt ATV-DWK – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe Januar 2002.

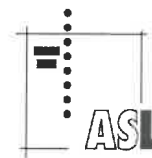
2. Bez.-Reg. Weser Ems: Denkmalschutz

- Korrektur der Begründung zum Kapitel 5.4 – Bodenfunde.

6.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im förmlichen Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Gemeinde Bawinkel
Bebauungsplan Nr. 24
Baugebiet: "Buchenweg-Erweiterung"



Aufgestellt:



Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.-Ing. K. Großpietsch, Kaiserstr. 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 03.12.2003

im Einvernehmen mit der Gemeinde Bawinkel
Bawinkel, 04.12.2003



Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat am 13.12.2004 diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 - Teil II -, Baugebiet "Buchenweg-Erweiterung" beschlossen.

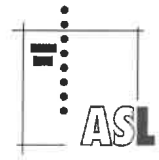
Bawinkel, 14.12.2004

Gemeinde Bawinkel

Bürgermeister



Gemeindedirektor

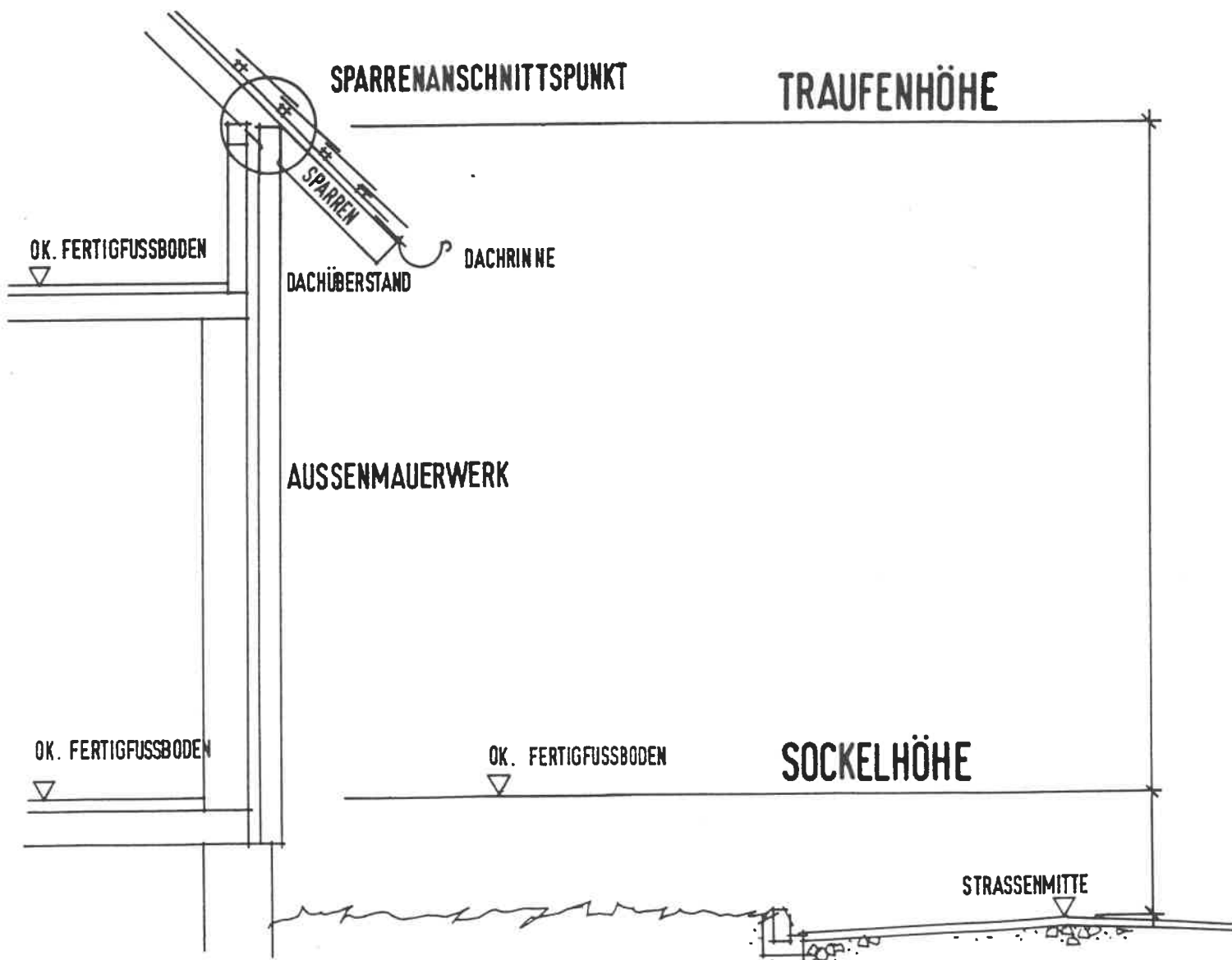


Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Sparrenanschnittspunkt
- Anlage 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 24
"Buchenweg-Erweiterung"
- Anlage 3: Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm) zum
Bebauungsplanes Nr. 20 "Surenpool"
- Anlage 4: Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Anlage 5: Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau

ANLAGE 1

"Sparrenanschnittpunkt"



pk plankontor städtebau gmbh.

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort: Bawinkel, Bebauungsplan Nr. 20
Straße: B 213
Straßengattung: Bundesstraße
V zul. [km/h]: 100
Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt
Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 8241
MT [Kfz/h]: 494
MN [Kfz/h]: 91
PT [%]: 23,0
PN [%]: 26,8

Dv T/N [dB(A)]: 0,0
D StrO [dB(A)]: 0,0
D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 68,8
61,9

Immissionspunkt (IP)	s m	H m	h m	Ds dB(A)	D Stg dB(A)	K dB(A)	D ref dB(A)	Beurteilungsspiegel ohne Abschirmung			Beurteilungsspiegel mit Abschirmung			
								L r,T dB(A)	L r,N dB(A)	h m	a m	b m	Dz dB(A)	L r,T dB(A)
Grenzwert WA, tags	215	5,8	2,9	-9,3	-4,5			55,0	48,1					
Grenzwert WA, nachts	342	5,8	2,9	-12,2	-4,6			52,0	45,0					
IP 1 1.OG	90	5,8	2,9	-4,6	-3,9			60,4	53,5	3,5	82,0	8,0	0,0	Keine Wirkung
IP 1 Garten	90	2,0	1,0	-4,6	-4,5			59,7	52,8	3,5	82,0	8,0	8,4	55,9
Grenzwert LP II	155	5,8	2,9	-7,4	-4,3			57,1	50,1					49,0

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Verwendete Abkürzungen:	D Stg	D z	H	h m	K	h	a	b	D v	D StrO	D ref
DTV											
M T/N											
P T/N											
V zul.											
L m,E,T/N											
L r,T/N											
D BM											
D s											
D v											
D StrO											
D ref											

Korrektur für unterschiedliche Steigungen
 Abschirmmaß eines Lärmschirms
 horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
 Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
 mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort
 Zuschlag für erhöhte Störwirkungen über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
 -höhe Lärmschirm- einrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
 horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)
 horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort

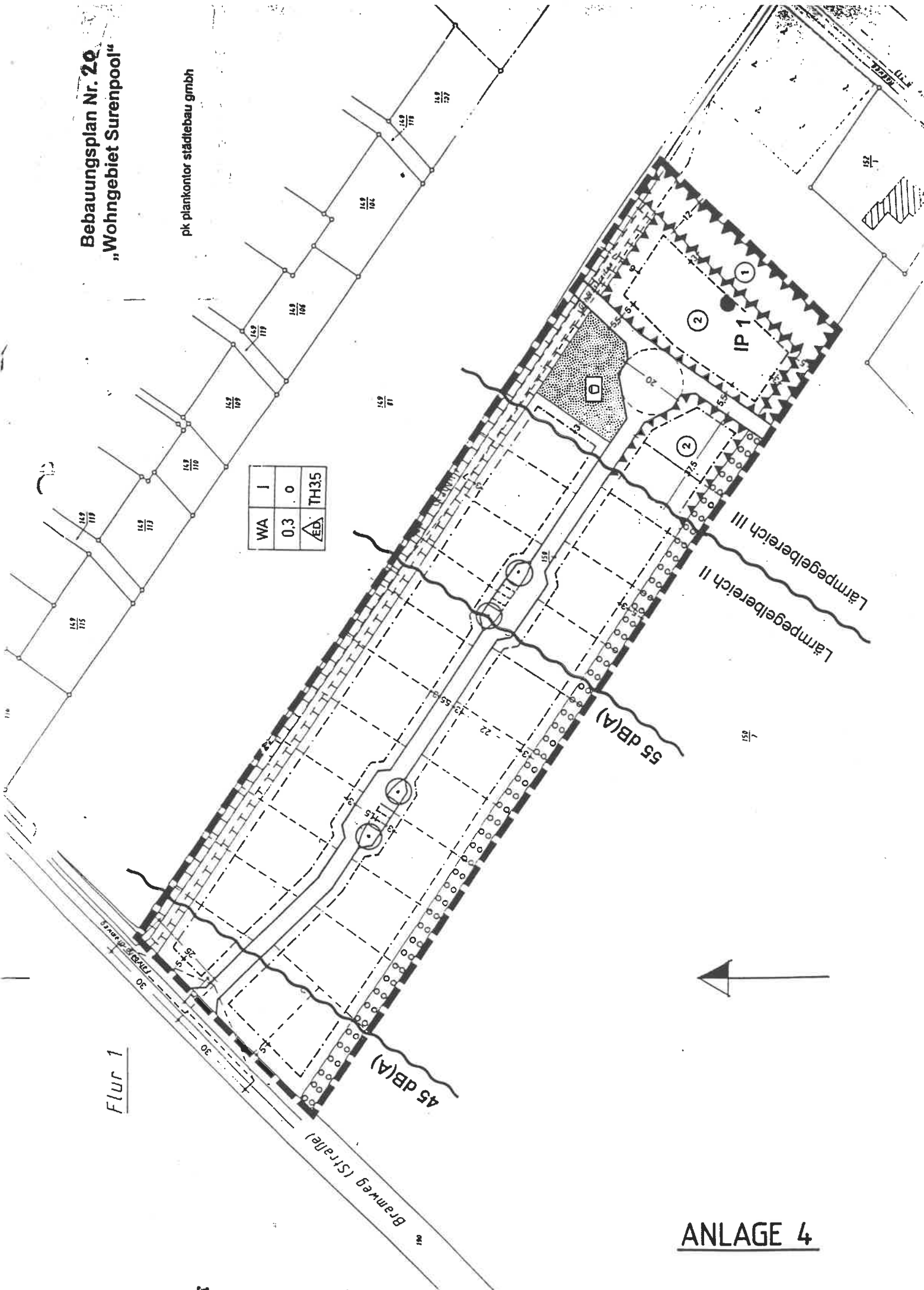
Reine Wohngebiete, 50 / 40 dB(A)
 Wochenendhaus- u. Ferienhausaussiedlungen
 Allgemeine Wohngebiete, 55 / 45 dB(A)
 Kleinstedlungen u. Campingplatzgebiete
 Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen
 Besondere Wohngebiete
 Dorf- u. Mischgebiete
 Kern- u. Gewerbegebiete
 55 / 55 dB(A)
 60 / 45 dB(A)
 60 / 50 dB(A)
 65 / 55 dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Bearbeitungsstand: 04-Jul-97

Bebauungsplan Nr. 20
„Wohngelbiet Surenpool“

pk plankontor städtebau gmbh



WA	I
0.3	0
	TH35

M e r k b l a t t

Feuerwehrzufahrten - Löschwasserversorgung

Nachfolgende grundsätzlich erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bitte ich bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerben bzw. bei eigener Planung zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten sowie die für Feuerwehrfahrzeuge bestimmten befahrbaren Auffahr- und Entwicklungsflächen müssen so befestigt sein, daß sie von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 11 t befahren werden können. Flächen für die Durchführung von Drehleitermanövern müssen so befestigt sein, daß sie eine Punktlast von mindestens 5,5 t aufnehmen können.

Wege und Flächen, von denen aus Drehleitermanöver durchgeführt werden müssen, dürfen nicht weniger als 6 m breit und nicht mehr als 5 von Hundert geneigt sein.

Zu- und Durchfahrten dürfen keine größere Neigung als 10 von Hundert haben.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVNBauO § 1 sowie AB-DVNBauO zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von > 15,00 m mind. 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,80 m haben (sh. DIN 14900 v. Juni 1977 und § 1 DVNBauO).

A. Zufahrten werden gefordert:

a) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden nicht mehr als 7,0 m über über Geländeoberfläche liegt, muß eine Zufahrt bis 50 m ans Gebäude herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25 m Breite und 2 m lichter Höhe vorhanden sein (DIN 14900 und § 1 DVNBauO).

b) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden mehr als 7,0 m über Geländeoberfläche liegt, müssen Zufahrten bis ans Gebäude heranzuführen. An den Gebäuden müssen befahrbare Auffahrflächen vorhanden sein, so daß jede Wohneinheit oder ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum mit der Drehleiter erreicht werden kann. Der Abstand vom Gebäude bis zur Fahrbahn = Leiterentwicklungsfläche soll mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei einer Fußbodenhöhe von mehr als 17 m höchstens 6 m betragen. (§ 1 DVNBauO).

c) Bei Hochhäusern muß die Zufahrt bis an die Eingänge zu den Treppenhäusern (Treppenhaus) und an die Einspeisungsstellen der Steigleitung angelegt sein. Im Bereich der Eingänge und der Einspeisungsstellen muß für die Feuerwehr eine ausreichend große und befahrbare Auffahr- und Entwicklungsfläche angelegt sein.

d) Bei Gebäuden mit mehr als 40 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie-Krankenhäuser, Heime; Kaufhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefgaragen u.dgl., bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeiten vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

e) In allen Gebäuden müssen Straßen- und Wegebefestigungen zu den einzelnen Gebäuden (nach Fertigstellung im Rohbau) so vorhanden sein, daß die Gebäude von einer Seite aus für Feuerlösch- und Rettungsmaßnahmen angefahren werden können.

B. Soll die erforderliche Löschwassermenge für eine Brandbekämpfung ausschließlich der Sammelwasserversorgungsleitung entnommen werden, so sind die vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405. (Hydrantenrichtlinien und Löschwasserbedarf) genauestens zu beachten.

Der Löschwasserbedarf ist somit für die Dauer von zwei Stunden und entsprechender Bauausführungsart in den einzelnen Gebieten wie folgt zu bemessen:

1. offene Bauweise und Häuser = 10,0 l/sec.
2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen = 13,3 l/sec.
3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten = 26,6 l/sec.
4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe = 53,2 l/sec.
5. Gemischt-Gebiete und Altstadtteile mit Warenhäusern, Theater, Kinos u.d. = 53,2 l/sec.

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind später vom zuständigen Stadt- bzw. Ortsbrandmeister in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen. In den Gebieten, wo keine ausreichende abhängige Löschwasser Versorgung vorhanden ist, sind geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen oder Zisternen) einzurichten. Vorhandene unabhängige Wasserentnahmestellen (Vorfluter und Gruben) sind in diesen Gebieten zu erhalten und evtl. durch Einbau von Stauen für Feuerlöschzwecke nutzbar zu machen.

Ob die zuständigen Feuerwehren mit ihren Gerätschaften ausreichend bestückt sind, muß bei der Aufstellung der Bauplanung von Fall zu Fall erneut überprüft werden.