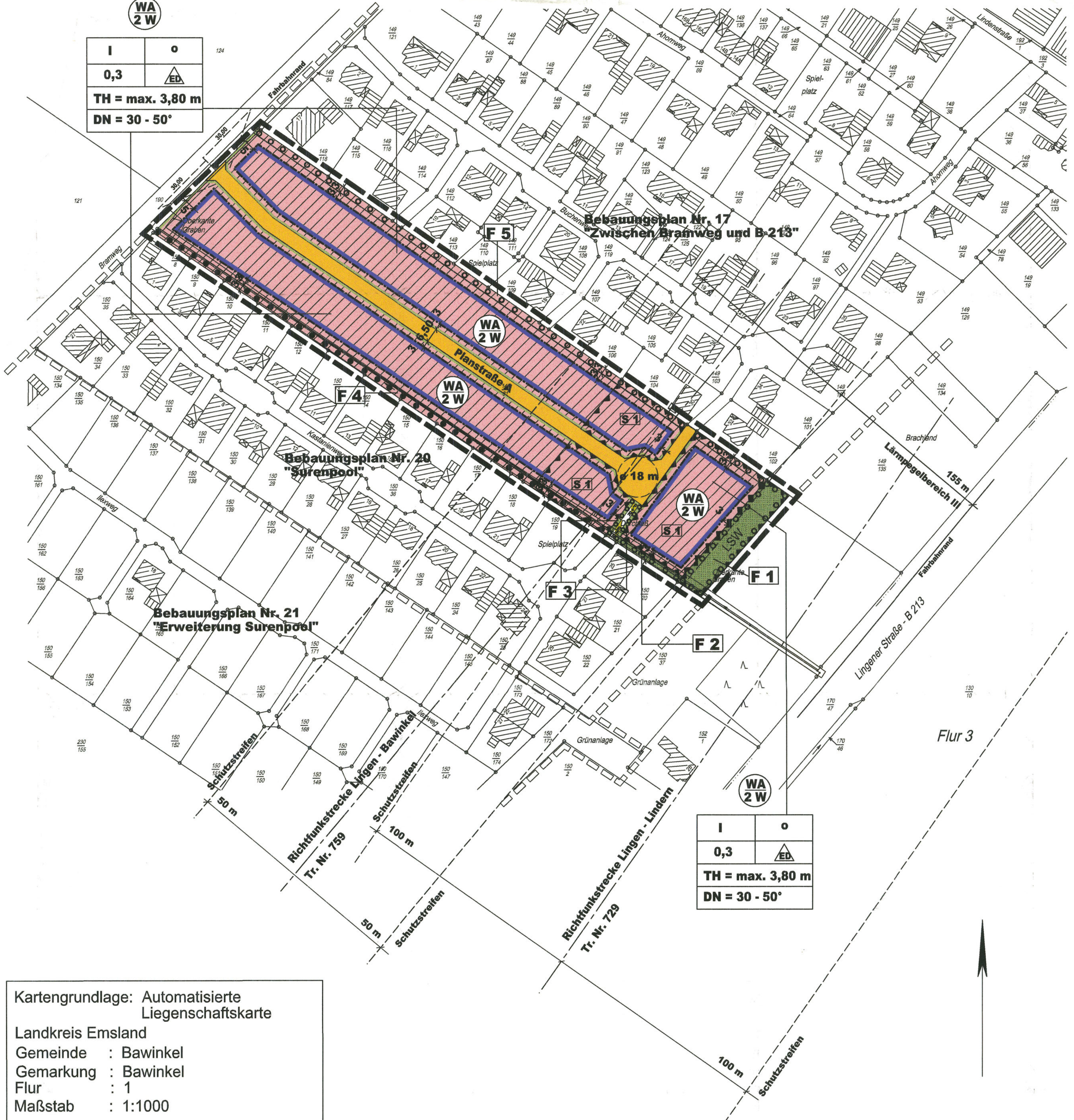


WA	2 W
I	o
0,3	ED
TH = max. 3,80 m	
DN = 30 - 50°	



I	o
0,3	ED
TH = max. 3,80 m	
DN = 30 - 50°	

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
 Landkreis Emsland  
 Gemeinde : Bawinkel  
 Gemarkung : Bawinkel  
 Flur : 1  
 Maßstab : 1:1000

Veröffentlichung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4, §19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 07.02.1987 - Nieders. GVB1 S. 187)

Antragsbuch Nr.: Ld.-52/  
(bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die üblicherweise bedingten 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 18. JAN. 2005  
 Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland  
 Katasteramt Lingen  
 (Vehring)

Vermerk: Bei geometrischen Baugrenzen zu nicht abmarkierten Grenzen (in den Knickepunkten und Eckabzählern) ist kein, bzw. ein kleines Kreisymbol dargestellt, ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

**Hinweise**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

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

- Planzeichenerklärung**  
 Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Art der baulichen Nutzung**
    - WA Allgemeines Wohngebiet
    - nicht überbaubare Grundstücksfläche
    - überbaubare Grundstücksfläche
    - 2 W Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - I Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
    - mHb mit Höhenbeschränkung
    - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise, Baugrenzen**
    - o offene Bauweise
    - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - F+R Fuss- und Radweg
  - Grünflächen**
    - Grünflächen - öffentlich (mit besonderer Zweckbestimmung)
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - F 1 Fläche für grünpflegerische Maßnahmen
    - F 2 Fläche für grünpflegerische Maßnahmen
    - F 3 Fläche für grünpflegerische Maßnahmen
    - F 4 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
    - F 5 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
  - Sonstige Planzeichen**
    - LSW Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
    - S 1 erforderliche passive Schallschutzmaßnahme
    - DN Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper
    - TH Zulässige Traufenhöhe der Hauptbaukörper
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - angrenzende Bebauungspläne (Hinweis)
  - Kennzeichnung**
    - Sichtdreieck
  - Nachrichtliche Angaben**
    - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
    - Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
    - Richtfunktrasse der Kabel Niedersachsen/Bremen mit Schutzstreifen
  - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**
    - § 1 Dachneigung
    - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von DN = 30 bis 50° zulässig.
    - Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO können auch abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden.

**GEMEINE BAWINKEL LANDKREIS EMSLAND**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 24 BAUGEBIET: "BUCHENWEG - ERWEITERUNG" MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, 13.12.2004  
 Der Bürgermeister  
 H. Beckhaus

**Textliche Festsetzungen**

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens im allgemeinen Wohngebiet darf, gemessen von Oberkante Mittlere Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten. (siehe Begründung, Anlage 1)

§ 2 Traufenhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufenhöhe der Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Auskante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bei einem Hauptbaukörper mit einem Vollgeschoss max. 3,80 m. (siehe Begründung, Anlage 1)

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NVGO.

§ 3 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:  
 - bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen,  
 - bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NVG zur Versauerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

§ 5 Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Auf der bezeichneten Fläche ist ein begrünter Lärmschutzwall (LSW) mit einer wirksamen Schirmkante von 3,50 m Höhe über Fahrbahndecke der B 213 - Lingener Straße - (gemessen von Oberkante Mittlere Straße) herzustellen.

§ 6 Fläche für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In den als [S 1] gekennzeichneten Flächen sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, die straßenzugewandt, einschließlich der senkrecht zur Straßenseite 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.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

- Auf der mit [F 1] gekennzeichneten öffentlichen 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 Pflanzabstand 1,00 m x 1,50 m zu bepflanzen, diese sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf der mit [F 2] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, ist ein artreicher Kraut-saum 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.
- Auf der mit [F 3] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist beidseitig des Fuss- und Radweges eine Heibuchenhecke (Carpinus betulus) zu pflanzen und zu erhalten.
- Auf der mit [F 4] gekennzeichneten privaten Grünfläche 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 dieselbe Art zu erfolgen. Der Graben darf bis maximal zu den Wurzelhälsen der vorh. Bäume verfüllt werden. Die übrige Fläche ist flächendeckend caesare, Pflanzabstand 1,00 m x 1,50 m.
- Auf der mit [F 5] gekennzeichneten privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, sind flächendeckend Gehölze gemäß § 7 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, Pflanzabstand 1,00 m x 1,50 m.
- Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
- Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein staortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölzarten werden beispielhaft aufgeführt:  
 Quercus robur (Stieleiche) oder Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Spitzahorn (Acer platanoides) oder Sandbirke (Betula pendula) oder Esche (Fraxinus excelsior) oder Vogelkirsche (Prunus avium) oder Hainbuche (Carpinus betulus).
- Anpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind im Abstand von 15,00 m - 20,00 m Hochstamm-bäume in Vegetationsflächen mit einer Mindestgröße von 8 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölzarten werden beispielhaft aufgeführt:  
 Baumhasel (Corylus colurna) oder Winterlinde (Tilia cordata "Rancho") oder Erle (Alnus cordata) oder Wildbirne (Pyrus calleryana "Chantrelier") oder Fächerbaum (Ginkgo biloba) oder Lederhülsebaum (Gleditsia triacanthos "Skyline").  
 Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen, Dominanz heimische Arten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzenliste für Maßnahmen gem. § 7 Abs. 1, 4 und 5 der Grünordnerischen Festsetzungen:  
 Stieleiche (Quercus robur), Haselnuss (Corylus avellana), Roter Hainbuche (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Brombeere (Rubus fruticosus), Weissdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Faulbaum (Rhamnus frangula).

§ 8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 9 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 10 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde:

- Eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzte Traufenhöhe eingehalten wird.
- Im allgemeinen Wohngebiet das Überschreiten der Traufenhöhe der baulichen Anlagen bis 0,50 m zulassen.

§ 11 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20, Gemeinde Bawinkel, Baugbiet: "Surenpool" vom 29.05.1998 außer Kraft.

**Verfahrensvermerk**

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 12.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, "Buchenweg-Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, 14.12.2004  
 Der Bürgermeister  
 H. Beckhaus

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bawinkel aufgestellt durch:

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

Lingen (Ems), 03.12.2003  
 Ergänzt:

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 17.11.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2004 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.04.2004 bis 17.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bawinkel, 14.12.2004  
 Der Bürgermeister  
 H. Beckhaus

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

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

Bawinkel, Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und An-gelegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, 14.12.2004  
 Der Bürgermeister  
 H. Beckhaus

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2005 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.01.2005 rechtsverbindlich geworden.

Bawinkel, 17.01.2005  
 Der Bürgermeister  
 H. Beckhaus

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Ver-fahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Bawinkel, -9. OKT. 2003  
 Der Bürgermeister  
 H. Beckhaus

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung - nicht - geltend gemacht worden.

Bawinkel, -9. OKT. 2003  
 Der Bürgermeister  
 H. Beckhaus

Übersichtsplan M. 1:5.000

**GEMEINE BAWINKEL LANDKREIS EMSLAND**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 24 BAUGEBIET: "BUCHENWEG - ERWEITERUNG" MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG - Entwurf -**

Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen  
 Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen  
 Tel. 0591/59566 Fax 0591/59577

ASL

Urschrift