

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)**

**1.1 Höhe baulicher Anlagen**  
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.  
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.  
 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.  
 Im Plangebiet beträgt die Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer 9,0 m. Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

**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 entlang der festgesetzten Verkehrsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)**

**2.1 Oberflächenwasser**  
 Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parzelle 145/12" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 mit der dazugehörigen Satzung zur Baugestaltung, genehmigt am 18.09.1964, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).  
 Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).  
 Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

**3.3 Artenschutz**  
 Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Parzelle 145/12", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.  
 Bawinkel, den 12. JUNI 2018  
 [Signature] Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
 Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 21.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parzelle 145/12", 1. Änderung beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Bawinkel, den 12. JUNI 2018  
 [Signature] Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
 Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12  
 Werlte, den 28.05.2018  
 [Signature]

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 21.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.02.2018 bis 14.03.2018 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Bawinkel, den 12. JUNI 2018  
 [Signature] Bürgermeister

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

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Bawinkel, den 12. JUNI 2018  
 [Signature] Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2018 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Parzelle 145/12", 1. Änderung beschlossen hat.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung in Kraft.  
 Bawinkel, den 07. JULI 2018  
 [Signature] 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 .....  
 [Signature] Bürgermeister

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2017, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.2017).  
 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 11. Juni 2018  
 [Signature]  
 ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil  
 [Signature] Geschäftsbuch Nr. 17 / 10 (Bitte bei Rückfragen angeben)

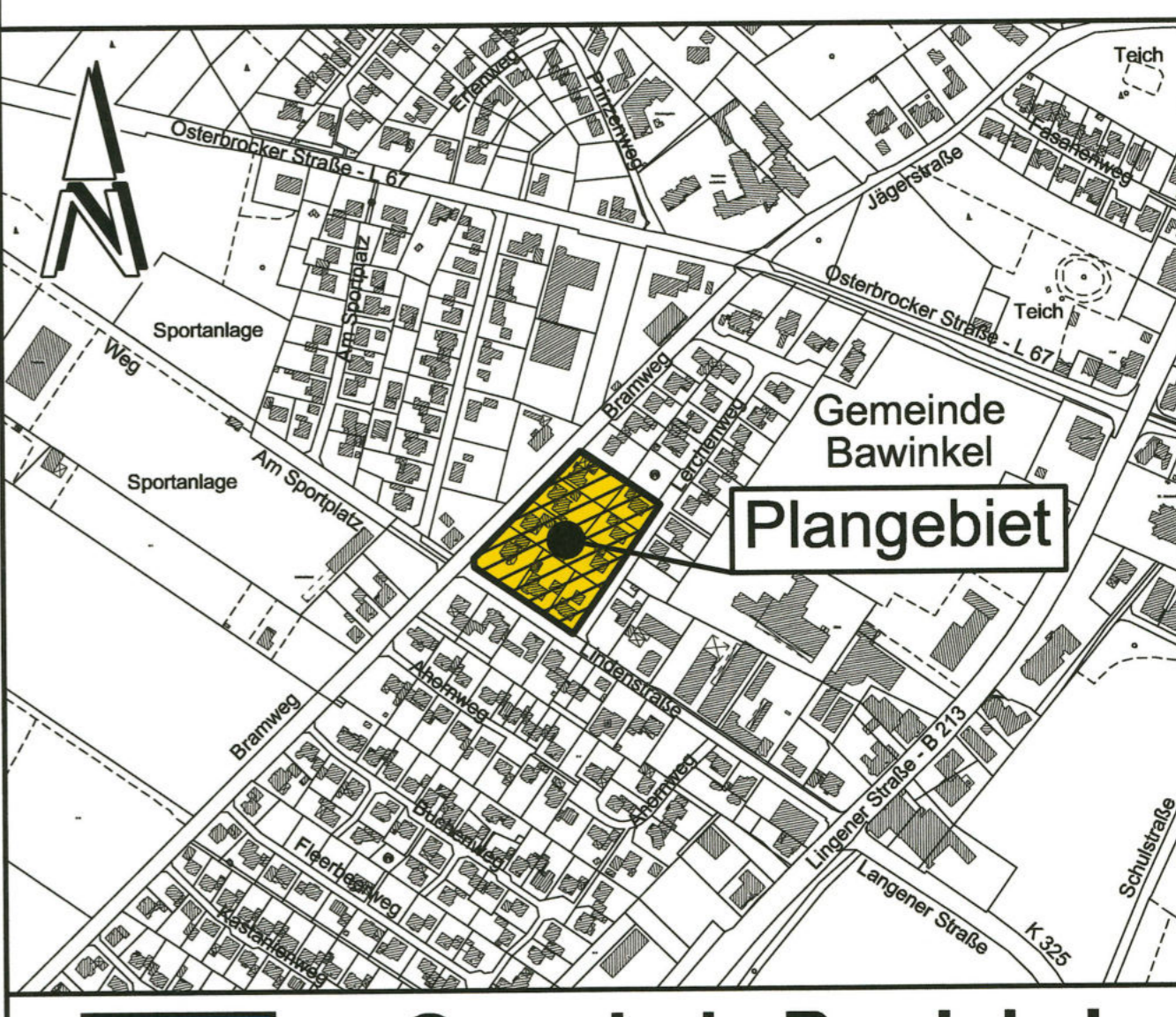
**Planzeichenerklärung**  
 Festsetzungen des Bebauungsplanes  
 Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

WA Allgemeines Wohngebiet  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 0,4 GRZ Grundflächenzahl  
 I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 SH = 0,40 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)  
 TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß  
 FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß  
 O Offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

**ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000**



**Gemeinde Bawinkel**  
 Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 3**  
 " Parzelle 145/12 ", 1. Änderung  
 - Urschrift -  
 Mit örtlicher Bauvorschrift  
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB