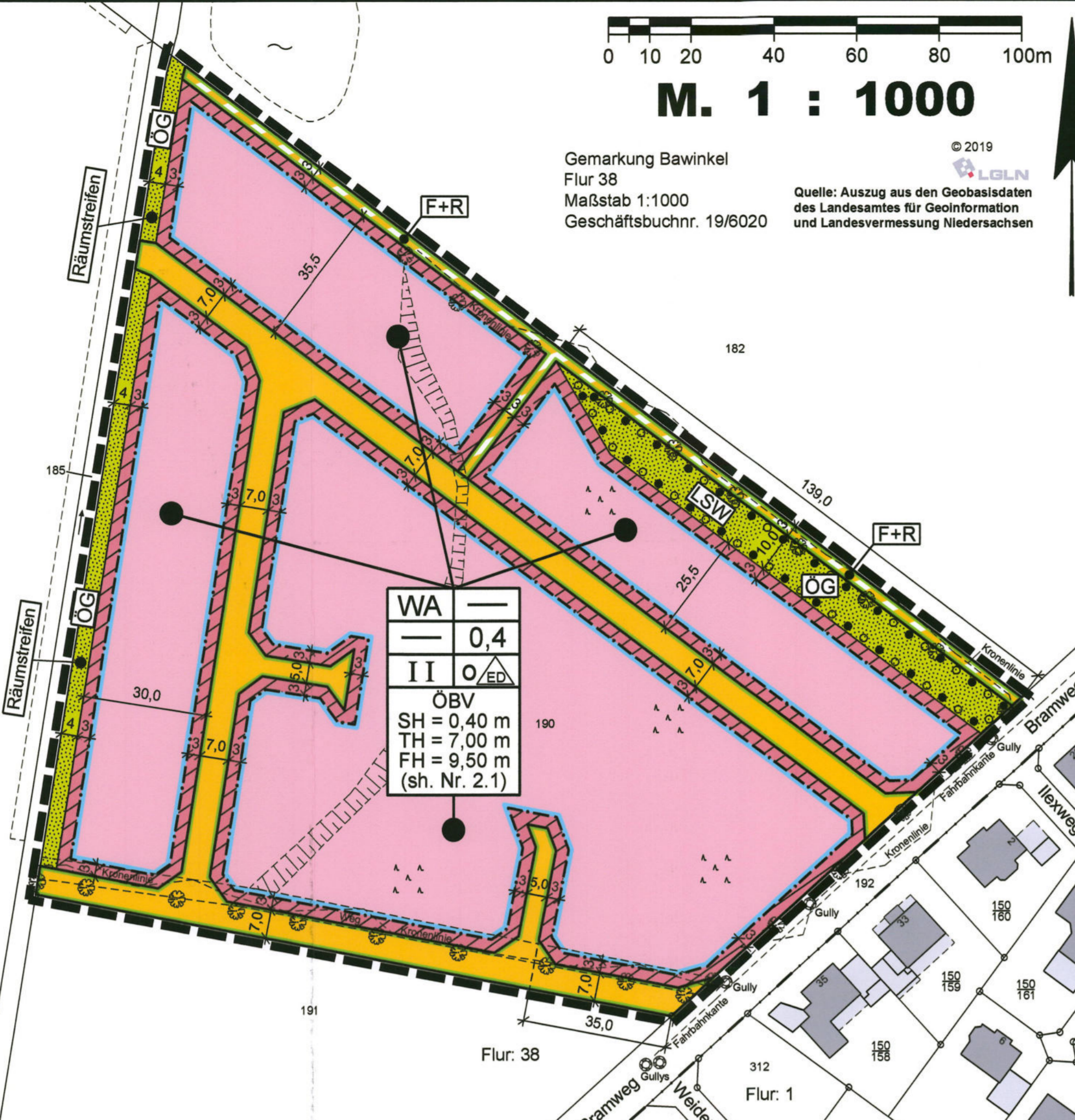


**Pflanzliste**

- Bäume**
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Alnus glutinosa (Schwarzalder)
  - Betula pendula (Hängebirke)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
  - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - Populus tremula (Zitterpappel)
  - Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Salix aurita (Ohrweide)
  - Salix caprea (Salweide)
  - Salix cinerea (Grauweide)
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
  - Tilia cordata (Winterlinde)

- Sträucher**
- Cornus sanguineum (Blutroter Hartriegel)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Frangula alnus (Faulbaum)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Rubus fruticosus agg. (Brombeere)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)



Maßstab 1 : 1000  
Gemarkung Bawinkel  
Flur 38  
Maßstab 1:1000  
Geschäftsbuchnr. 19/6020

WA	—
II	0,4
SH	0,40 m
TH	7,00 m
FH	9,50 m
(sh. Nr. 2.1)	

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 35 "Bramweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den 19. MRZ. 2020  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Bramweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den 19. MRZ. 2020  
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 17.02.2020

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltschutzprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.12.2019 bis 21.01.2020 gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bawinkel, den 19. MRZ. 2020  
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 von ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bawinkel, den ...  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den 19. MRZ. 2020  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2020 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 35 "Bramweg" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 35 in Kraft.

Bawinkel, den 11.06.2020  
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 21. SEP. 2023  
Bürgermeister

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland  
Gemeinde: Bawinkel Flur: 38  
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 März 2019).

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 18. März 2020

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil  
Geschäftsbuch Nr. 19 / 6020 (Bitte bei Rückfragen angeben)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

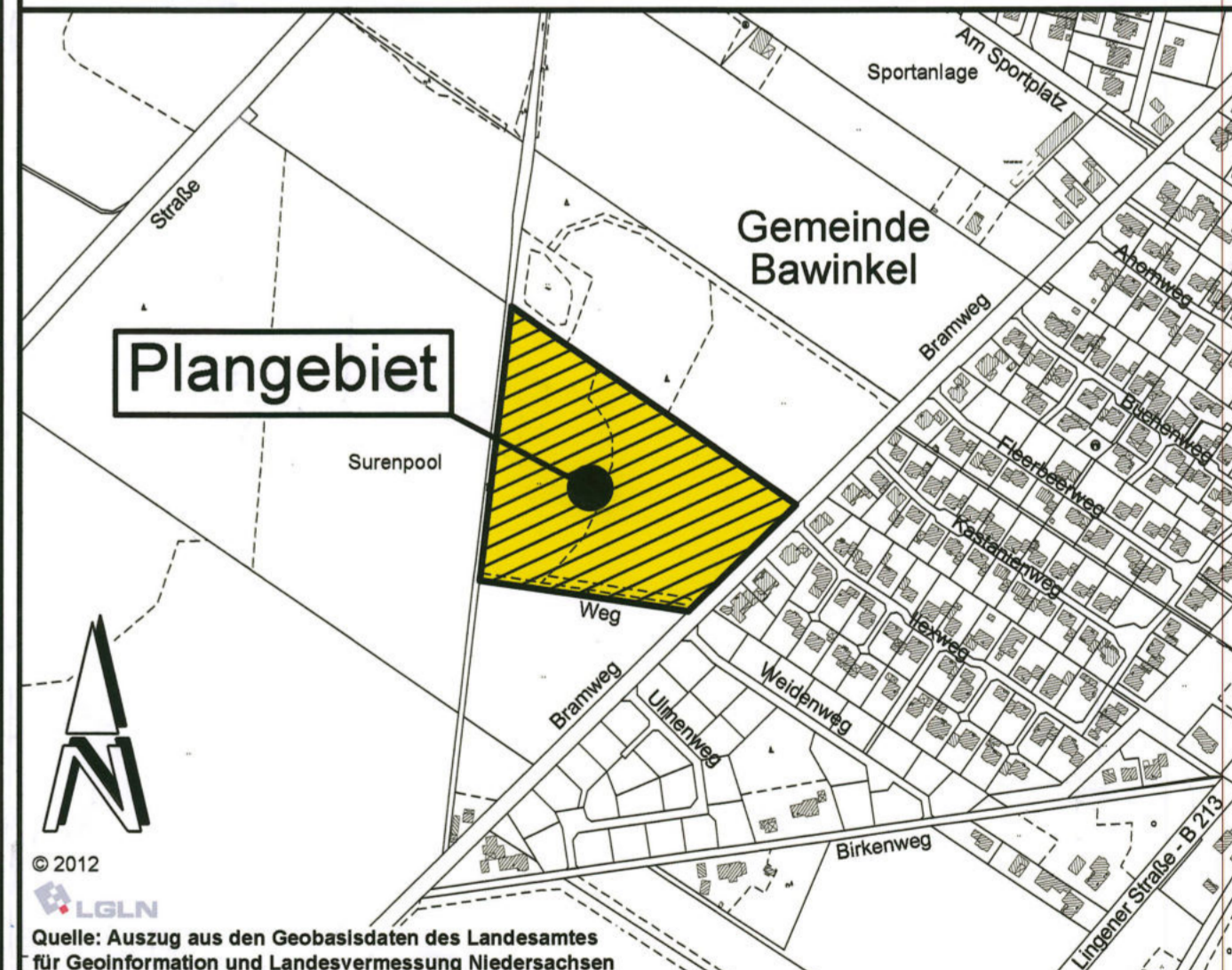
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- II 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 = 9,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R = Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünflächen (OG)
- LSW = Lärmschutzwall
- Räumstreifen = Räumstreifen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

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

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Bawinkel**  
Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 35**

**" Bramweg "**

*- Unterschrift -*  
Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)**

**1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

**1.2 Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

**1.3 Zahl der Wohnungen**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

**1.4 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. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

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

**1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Auf der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten. Für Neuanpflanzungen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist eine Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup> zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten zu jeweils mindestens 10 % zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**1.5.2 Öffentliche Grünfläche "Räumstreifen"**  
Die öffentliche Grünfläche "Räumstreifen" ist extensiv durch maximal eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

**1.5.3 Öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall (LSW)**  
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Fahrbahnoberkante der Straße Bramweg anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5.1 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

**2.1 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.

Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer beträgt 9,5 m. Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

**2.2 Einfriedung**

Einfriedungen der Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

**2.3 Gartengestaltung**  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß ist.

**2.4 Freileitungen**  
Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

**2.5 Grundstückszu- / -abfahrt**  
Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu- / abfahrt mit einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig.

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

**3 Hinweise**

**3.1 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.

**3.2 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung und insbesondere die erforderlichen Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der baumbrütenden Vogelarten, außerhalb der Wochenstubezeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Mindestens vier Wochen vor Beginn der Fällarbeiten und vor Beginn der Überwinterungszeit der Fledermäuse sind Höhlen und Stammöffnungen durch sachverständige Betrachtung auf Quartiere zu untersuchen und gegebenenfalls zu verschließen. Bei Befund sind die Fällarbeiten auszusetzen. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze von Höhlenbrütern und potentieller Quartierstätten von Fledermäusen sind Ersatzquartiere in Form von Höhlenbrütermistkästen und Fledermauskästen in der direkten Umgebung der Plangebietsfläche anzubringen. Vor Maßnahmenbeginn ist sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

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