

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

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen (§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen 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.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Bundesstraße 213 (Lingener Straße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.
Die höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt im Mischgebiet 1 (MI 1) 10,0 m. Im Mischgebiet 2 (MI 2) beträgt sie 11,0 m.

1.4 Verkehrslärmschutz
Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Lingener Straße (B 213) belastet.
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB. Rows 1-7 with values 55, 60, 65, 70, 75, 80, >80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadensegmenten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen
Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von z. B. Lärm-schutzwänden oder Nebengebäuden sowie geschlossenen Loggien im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 für die Tageszeit bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

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

1.5.1 Anpflanzungen
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Table with 2 columns: Pflanzliste 1, Pflanzname (Bergahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Quercus robur, Tilia cordata, Winterlinde)

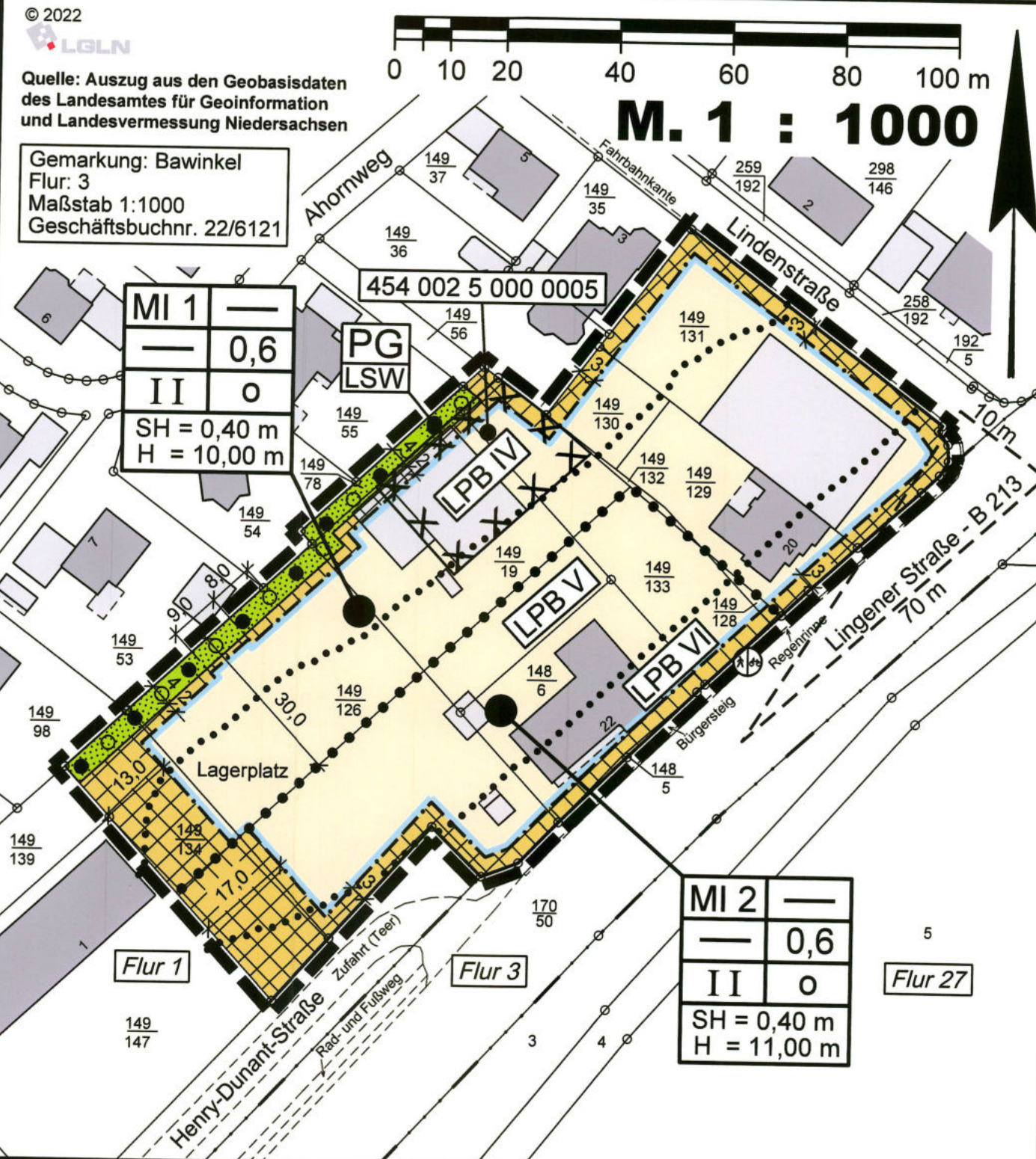
1.5.2 Private Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW)
Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" (LSW) ist eine durchgehende Lärmschutzanlage bestehend aus einer begrüntem Walk- / Wand-konstruktion mit einer Höhe von mindestens 2 m über dem Höhenbezugspunkt zu errichten. Es sind mindestens 10 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 (Stamm-umfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 3 NBauO)

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur als lebende Hecken, bestehend aus Pflanzen der Pflanzliste 2, bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Hecke, zulässig.

Table with 2 columns: Pflanzliste 2, Pflanzname (Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Crataegus monogyna, Weißdorn, Fagus sylvatica)

2.2 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nicht zulässig.



2.3 Oberflächenwasser
Das auf den 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 Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 44 "Ecke Lindenstraße / Lingener Straße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich der Lindenstraße", rechtskräftig seit dem 15.08.1988 und des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zwischen Bramweg und B 213", rechtskräftig seit dem 31.03.2015, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

3.3 Artenschutz
Die Baufächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Erfolgt die Baufächenvorbereitung während der Brutzeit der Freiflächenbrüter oder eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

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

3.5 Emissionen der Bundesstraße 213
Von der Bundesstraße 213 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.6 Altlasten
Die weitere Planung und Ausführung der Leistungen auf dem im Altlastenverzeichnis registrierten Grundstück (Anlagen Nr. 454 002 5 000 0005) zum
a) Rückbau der vorhandenen Bausubstanz (u. a. Gebäudeschadstoffkataster, Getrenntsammlung der Abfälle, LAGA M23)
b) der Erdarbeiten (u. a. abfallrechtliche Deklaration der Bodenaushübe) bedarf es der Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde).

Auf die seit dem 01.08.2023 neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie novellierte Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Mineralische Abfälle (u. a. Bodenaushub) wären zur Festlegung des Entsorgungsweges (Verwertung/Beseitigung) durch den Sachverständigen (Probenahme nach LAGA PN98) zu beproben und chemisch zu untersuchen (Analyse in akkreditierten Labor). Entsprechende Unterlagen wären vorzulegen (u. a. Probenahmeprotokoll, Prüfberichte des Labors, Formblatt gemäß Anlage 8 Ersatzbaustoffverordnung).

Aufgrund der Nutzungshistorie wären die Erdarbeiten durch den Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Sollten sich bei den Bodeneingriffen wesentliche organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist dazu führen, dass ein Eintrag auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht auszuschließen ist, wäre der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.7 Sichtdreieck
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

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. 44 "Ecke Lindenstraße / Lingener Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den 2.0. AUG. 2024. [Signature of Bürgermeister]

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 31.08.2022... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Ecke Lindenstraße / Lingener Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 08.09.2022... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den 2.0. AUG. 2024. [Signature of Bürgermeister]

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3, 49757 Werlte, Tel.: (05951) 95 10 12

Werlte, den 27.06.2024. [Signature]

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 19.12.2023... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2024... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 27.03.2024 bis 30.04.2024... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Bawinkel, den 2.0. AUG. 2024. [Signature of 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 of Bürgermeister]

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2024... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den 2.0. AUG. 2024. [Signature of Bürgermeister]

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 3.0. AUG. 2024 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Ecke Lindenstraße / Lingener Straße" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 44 in Kraft.

Bawinkel, den 3.0. AUG. 2024. [Signature of 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 of Bürgermeister]

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2022, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Bawinkel Flur: 3
Gemarkung: Bawinkel Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 09.09.2022).

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. AUG. 2024. [Signature]

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil
Geschäftsbuch Nr. 22 / 6121 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

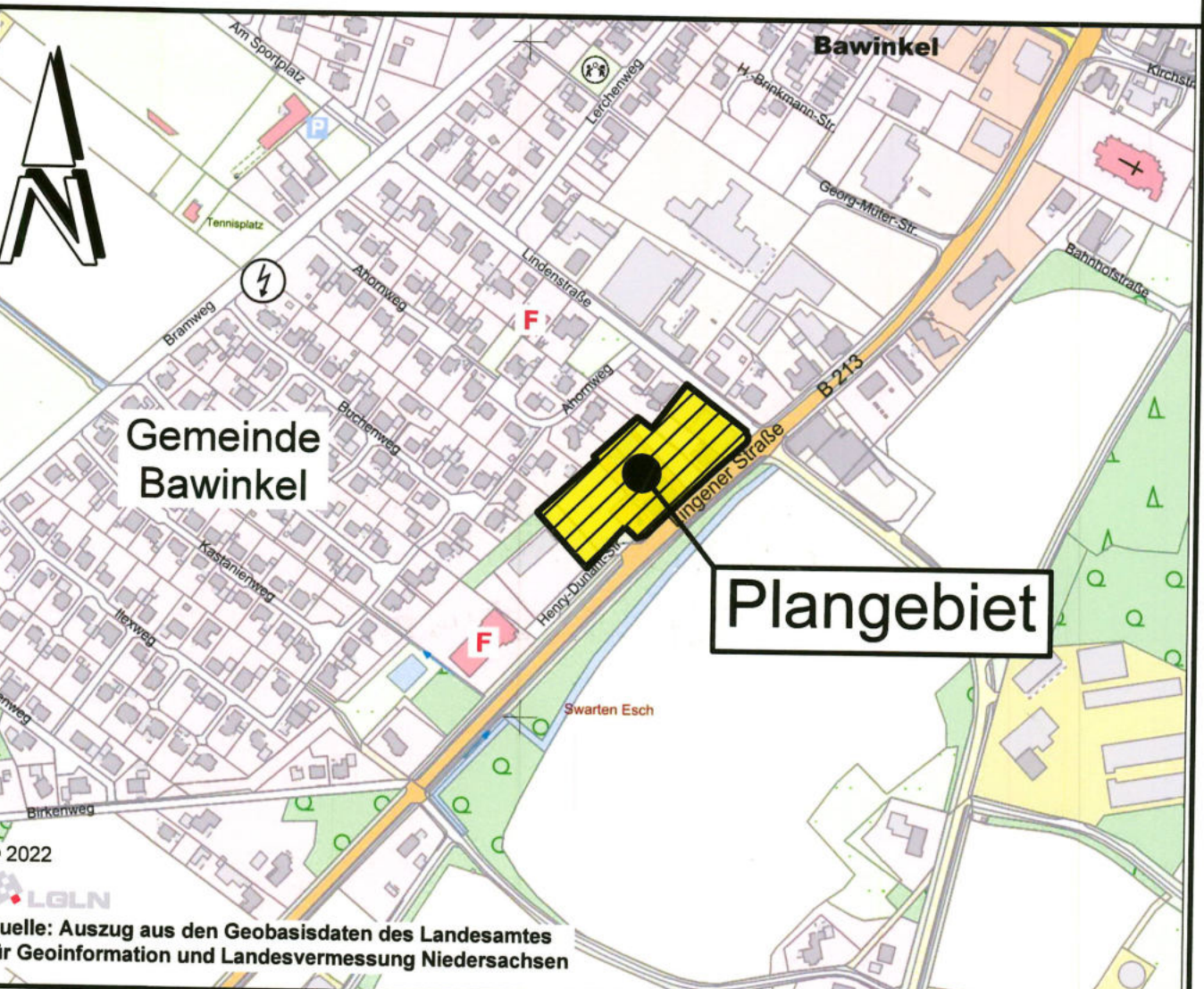
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- MI 1, MI 2 Mischgebiete
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,6 GRZ Grundflächenzahl
I I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SH = 0,40 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
H = 10,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Baugrenze
Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: LSW = Lärmschutzwall
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sh. Hinweis 3.6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB IV bis LPB VI)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise. Includes 'maximale Sockelhöhe Höhe baulicher Anlagen (H)'

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland
URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 44
"Ecke Lindenstraße / Lingener Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB