



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. 6 "Wohnpark Bawinkel Nord-West", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den ...07. JULI 2022....

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohnpark Bawinkel Nord-West", 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den ...07. JULI 2022....

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 21.06.2022

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 01.03.2022 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 14.04.2022 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 02.05.2022 bis 03.06.2022 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 ...07. JULI 2022....

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

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den ...07. JULI 2022....

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnpark Bawinkel Nord-West", 3. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung in Kraft.

Bawinkel, den ...18. JULI 2022....

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

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z 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)
- TH = 4,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- H = 7,00 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für Flachdächer und Pultdächer

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (SH) | |
| Traufhöhe (TH) | |
| Firsthöhe (FH) | |
| Flach- und Pultdach | |
| Höhe baulicher Anlagen (H) | |

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

1.1 Aufhebung der bestehenden Satzung über die Baugestaltung

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohnpark Bawinkel Nord-West" tritt die parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 6 genehmigte Satzung über die Baugestaltung außer Kraft.

1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße 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 Traufhöhe beträgt 4,5 m über dem Bezugspunkt. Ausgenommen davon sind Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt).

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach usw.) beträgt 9,5 m.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

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

1.5.1 Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

| | | | |
|---------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Pflanzliste | | Sträucher | |
| Bäume | | | |
| Acer campestre | (Feldahorn) | Cornus sanguineum | (Blutroter Hartriegel) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) | Corylus avellana | (Haselnuss) |
| Ainus glutinosa | (Schwarzlerle) | Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Betula pendula | (Hängebirke) | Frangula alnus | (Faulbaum) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) | Rosa canina | (Hundsrose) |
| Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) | Rubus fruticosus agg. | (Brombeere) |
| Populus tremula | (Zitterpappel) | Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Prunus padus | (Frühe Traubenkirsche) | Virburnum opulus | (Gem. Schneeball) |
| Quercus robur | (Stieleiche) | | |
| Salix aurita | (Ohrweide) | | |
| Salix caprea | (Salweide) | | |
| Salix cinerea | (Grauweide) | | |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) | | |
| Tilia cordata | (Winterlinde) | | |

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

2.1 Einfriedungen

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

2.2 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 m² groß ist.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohnpark Bawinkel Nord-West" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, 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).

3.3 Artenschutz

Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 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. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt 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.

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: 2
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 15. März 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 ...07. JULI 2022....

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karantfil
Geschäftsbuch Nr. 22 / 6035
(Bitte bei Rückfragen angeben)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland
Urschrift

Bebauungsplan Nr. 6

"Wohnpark Bawinkel Nord-West",

3. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB