



1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauVG und BauNV 2017)

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

1.2 Höhe der baulichen Anlagen
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen 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.
 Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerggiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.
 Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt nur für symmetrisch geneigte Dächer.
 Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils zulässigen Traufhöhe.

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

1.4 Immissionsschutz Verkehrslärm
 Teile des Plangebietes sind durch den Verkehrslärm der Lingener Straße (B 213) belastet.
 In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind mindestens folgende resultierende Schallschuttmassive R_{w, res} erforderlich:
 im Lärmpegelbereich V (LPB V) R_{w, res} = 40 dB für Büroräume und ähnliches
 im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) R_{w, res} = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Büroräume und ähnliches
 im Lärmpegelbereich III (LPB III) R_{w, res} = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Büroräume und ähnliches
Schallschutz von Schlafräumen
 Für offene Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschallschuttmassive der Außenfassaden auch im Lüftungsmodus, z. B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt sein. In der Regel halten Neubauten und sanierte Gebäude nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung die Anforderungen nach DIN 4109 des Lärmpegelbereiches III bei geschlossenen Fenstern ein.
Außenwohnbereiche
 Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien außerhalb des Lärmpegelbereiches V anzuordnen.
 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind solche Anlagen auf der der Lärmquelle zugewandten Seite (B 213) nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallschützende Maßnahmen (z. B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden.
Allgemeine Regelung
 Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schallschuttmassive ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.
 Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 BauVO)

2.1 Oberflächenentwässerung
 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.

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

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34 "Ortsmitte" treten im Bereich des Plangebietes die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 "Ortskern Fläche Mütter", rechtskräftig seit dem 31.05.2016, außer Kraft.

3.2 Altlasten
 Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort der ehemaligen Hofstelle Mütter, dessen Oberboden mit Bauschuttresten durchsetzt ist.
 Bei einer Aufnahme der Auffüllungen im Zuge von Baumaßnahmen ist eine externe Verwertung des Oberbodens im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Ein Aufbringen auf oder Einbringen des Aushubs in eine durchwurzelbare Bodenschicht ist nicht zulässig.

3.3 Bodenfunde
 Nordöstlich des Plangebietes befindet sich mit der Kath. Kirche St. Alexander ein Baudenkmal. Entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes sind Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalern so zu erstellen, dass sie das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigen (§ 8 NDSchG).
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stegkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.4 Sichtdreieck
 Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Befpflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Emissionen der B 213
 Von der Bundesstraße 213 (Lingener Straße) und der Landesstraße 67 (Osterbrocker Straße) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.6 Artenschutz
 Die Baufächenermittlung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht Mitte März bis Ende Juli) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Bodenbrütern im entsprechenden Jahr unmittelbar vor dem Eingriff nochmals zu überprüfen.

3.7 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Samtgemeinde Lengering (Mittelsstraße 15, 49838 Lengering) eingesehen werden.

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. 34 "Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den 22.11.2018
 gez. Böcker
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 "Ortsmitte" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den 22.11.2018
 gez. Böcker
 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 05.11.2018
 gez. Müller
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 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 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2018 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 27.08.2018 bis 26.09.2018 (einschließlich) gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bawinkel, den 22.11.2018
 gez. Böcker
 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 05.11.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den 22.11.2018
 gez. Böcker
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2018 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Ortsmitte" beschlossen hat.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 34 in Kraft.

Bawinkel, den 11.12.2018
 gez. Böcker
 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
 Bürgermeister

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2018, 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 08.03.2018).
 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
 ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil
 Siegel
 Geschäftsbuch Nr. 18 / 06
 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

MI 1 MI 2 Mischgebiete
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 0,6 GRZ Grundflächenzahl
 II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 SH = 0,40 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 TH = 9,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
 FH = 11,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
 o Offene Bauweise
 Baugrenze
 Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), dass dem Denkmalschutz unterliegt
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB III bis LPB VI)
 Abgrenzung der Schallimmissionspegel am Tage entsprechend der festgesetzten Emissionskontingente im Sondergebiet Baumarkt

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

