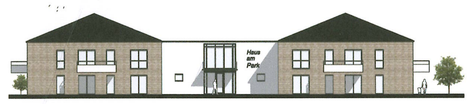
Vorhabenplan

Ansichten
M. 1 : 500

ANSICHT SÜD-OST



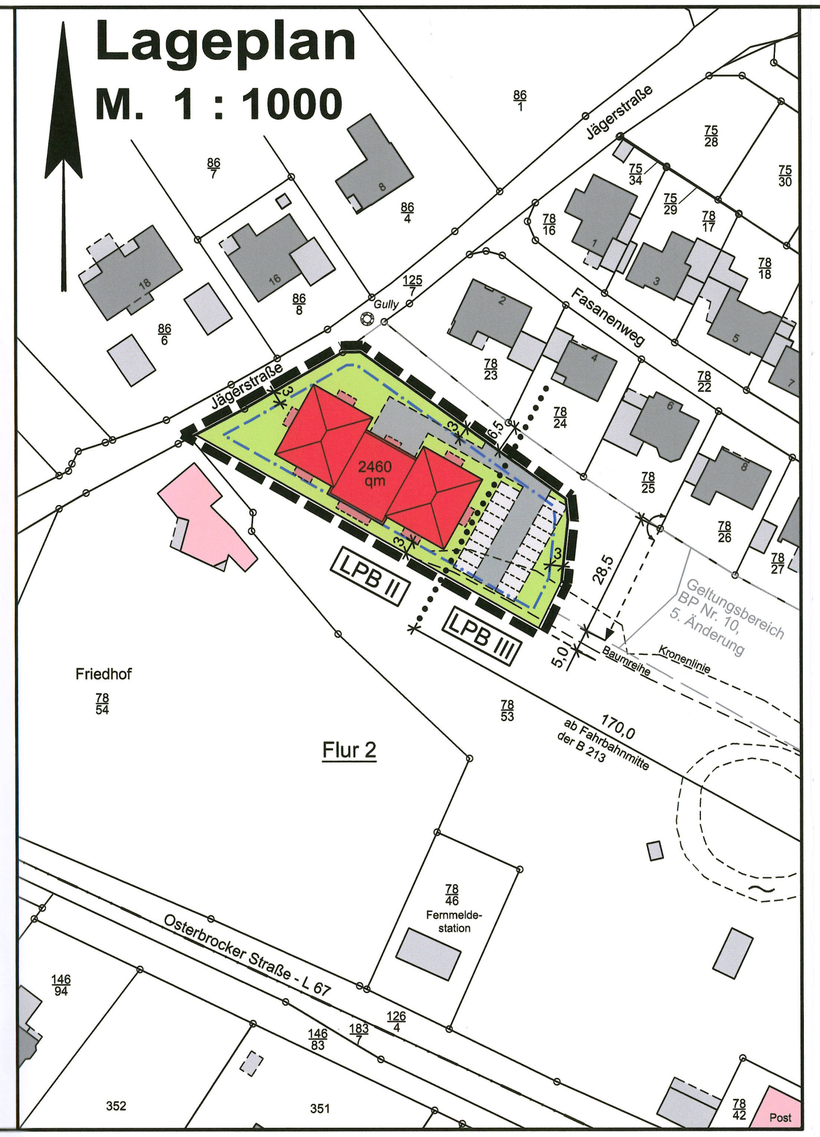
ANSICHT NORD-WEST

ANSICHT SÜD-WEST

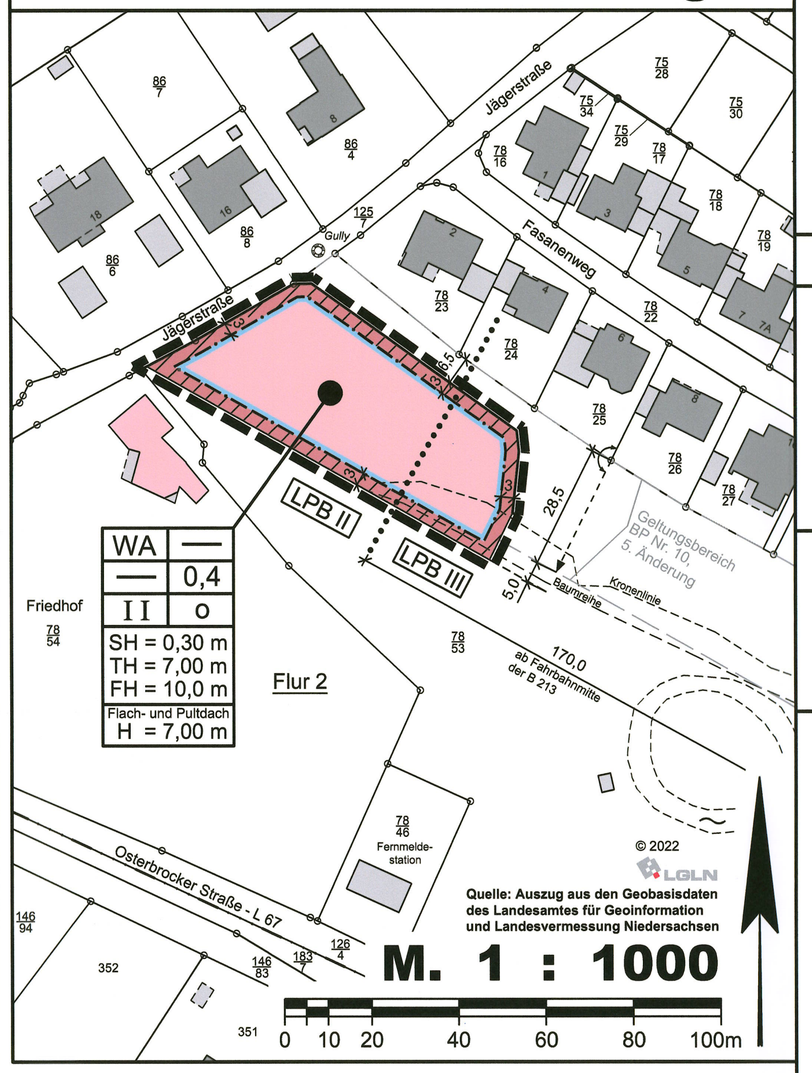
ANSICHT NORD-OST

ANSICHT PERSPEKTIVE

Lageplan
M. 1 : 1000



Zeichnerische Festsetzungen



A Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung "Jägerstraße" betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 78/53 der Flur 2, Gemarkung Bawinkel mit einer Größe von ca. 0,25 ha.

Im Plangebiet soll nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages ein Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) mit 14 Wohnungen errichtet werden. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Walmdach mit 22° Dachneigung vorgesehen. Die Traufhöhe beträgt maximal 7,0 m und die Firsthöhe maximal 10 m ab der Oberkante der Fahrbahn der Jägerstraße in der Mitte vor dem Gebäude. Der mittige Erschließungsbaukörper wird mit einem Flachdach versehen und hat eine maximale Höhe von 7 m ab der Oberkante der Jägerstraße in der Mitte vor dem Gebäude.

Der Gesamtbaukörper hat eine Grundfläche von ca. 45 m Länge und ca. 20 m Breite.

B Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der folgenden Festsetzungen sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (vgl. Pkt. A)

Änderungen bzw. Ergänzungen des Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3 a Satz 2 möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

1 Zahl der Wohnungen
Im Plangebiet sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Jägerstraße und straßenseitiger Baugrenze sind 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 überbau-baren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

3 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Jägerstraße vor der Gebäudemitte.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,3 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 10,00 m. Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

4 Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsbereiche
Im Plangebiet sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

In diesem Bereich sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei ist der Außenlärmpegel zugrunde zu legen, der sich aus dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 65 dB) ergibt.

Abweichungen von der vorgenannten Festsetzung zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten 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.

Im Plangebiet sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausrei-chend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene 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 zur DIN 18005-1 tags bewirken.

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

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

5.1 Anpflanzungen
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)		

6 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 3 NBauO)

6.1 Einfriedung
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.

Pflanzliste 2

Acer campestre	(Feldahorn)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)

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

6.3 Oberflächenwasser
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächig 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.

C Hinweise

1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Jägerstraße" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Jägerstraße", rechtskräftig seit dem 31.08.1980, außer Kraft.

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 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung und Gehölzentfernung darf ausschließlich außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten der Vögel und Fledermäuse sind sechs Höhlenbrüternistkästen und fünf Fledermauskästen im direkten Umfeld der Plangebietsfläche aufzuhängen.

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.

5 Emissionen der Bundesstraße 213 und der Landesstraße 67
Von der L 67 und der B 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Jägerstraße", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den 02. MAI 2023

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 und 21.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Jägerstraße", 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 16.04.2015 und 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den 02. MAI 2023

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 01.02.2023

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 31.08.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.10.2022 bis 17.11.2022 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 02. MAI 2023

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen 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 .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.02.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den 02. MAI 2023

Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. MAI 2023 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Jägerstraße", 2. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung in Kraft.

Bawinkel, den 15. MAI 2023

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogene 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, 2022, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Bawinkel Flur: 2
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 Mai 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 21.04.2023

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel

Geschäftsbuch Nr. 22 / 6053
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

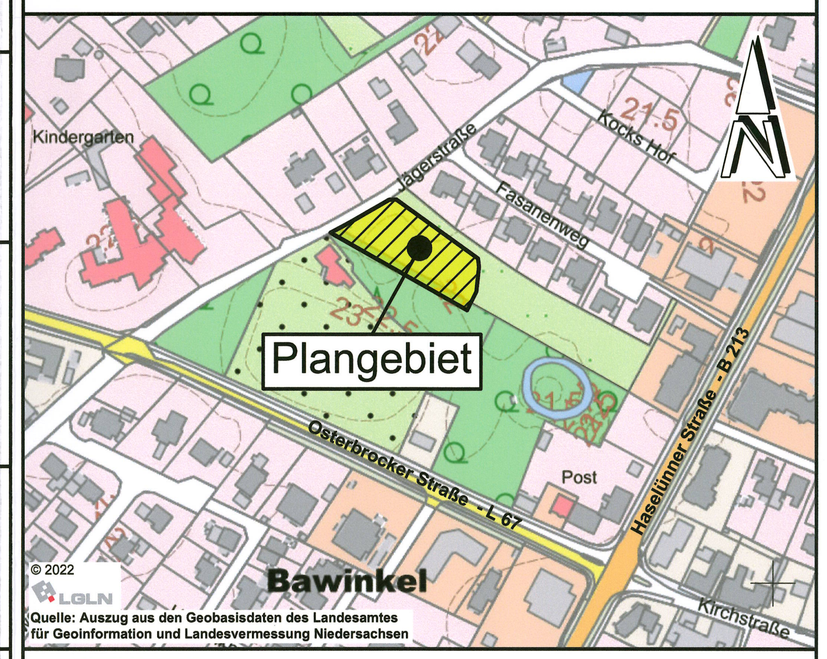
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o		Offene Bauweise
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 10,0 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
H = 7,00 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für Flachdächer und Pultdächer
		Baugrenze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und II (LPB III u. LPB II)

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2500



Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland
Urschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

" Jägerstraße ", 2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

VBP10-2Ae.DWG