

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe Traufhöhe Firsthöhe	

WA2 0,4
II O ED
SH = 0,40 m
TH = 7,00 m
FH = 9,50 m

WA1 0,4
I O ED
SH = 0,40 m
TH = 7,00 m
FH = 9,00 m



1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

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

1.2 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.
Im WA1 beträgt die Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer 9,0 m.
Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.
Im WA2 beträgt die Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer 9,5 m.
Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

1.3 Zahl der Wohnungen
Im WA1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
Im WA2 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 Immissionsschutz
Wohn- und Aufenthaltsräume
Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind für Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:		
Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. R' w, res	= 35 dB
Büroräume u. ä.	erf. R' w, res	= 30 dB

Schallschutz von Schlafräumen
Für offene Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseiten 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 Lärmpegelbereich III sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien auf der der Lärmquelle (B 213) zugewandten Seite nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen
1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind standortgerechte, heimische Arten anzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist eine Pflanze je 1,5 qm zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten zu jeweils mindestens 10 % zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste		
Bäume	(Feldahorn)	(Blutroter Hartriegel)
Acer campestre	(Bergahorn)	Cornus sanguineum
Acer pseudoplatanus	(Schwarzerle)	Corylus avellana
Alnus glutinosa	(Hängebirke)	Crataegus monogyna
Betula pendula	(Hainbuche)	Frangula alnus
Carpinus betulus	(Rotbuche)	Prunus spinosa
Fagus sylvatica	(Gemeine Esche)	Rosa canina
Fraxinus excelsior	(Zitterpappel)	Rubus fruticosus agg.
Populus tremula	(Frühe Traubenkirsche)	Sambucus nigra
Prunus padus	(Stieleiche)	Virburnum opulus
Quercus robur	(Ohrweide)	
Salix aurita	(Salweide)	
Salix caprea	(Grauweide)	
Salix cinerea	(Vogelbeere)	
Sorbus aucuparia	(Winterlinde)	
Tilia cordata		

1.6.2 Obstwiese
Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche südlich des Birkenweges ist als Obstwiese herzurichten. In diesem Bereich sind 23 hochstämmige Obstbäume alter Sorten und zwei Walnussbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume mit einem Verbisschutz zu versehen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

1.6.3 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall"
Innerhalb der mit "LSW" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall anzulegen und gemäß 1.6.1 zu bepflanzen. Der Lärmschutzwall ist im Osten mit gleicher Höhe lückenlos an den bereits vorhandenen Lärmschutzwall anzuschließen und kann nach Westen auf eine Höhe von 1,5 m abfallen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 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.

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

2.3 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 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 archaische 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 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.3 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.4 Emissionen der Bundesstraße 213 (B 213)
Von der Bundesstraße 213 (Lingener Straße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,
können bei der Samtgemeinde Lengerich (Mittelstraße 15, 49838 Lengerich) 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. 32 "Birkenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Birkenweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Wertle, Tel.: 05951 - 95 10 12
Wertle, den 17.03.2016

Bawinkel, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 21.12.2015 bis 27.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bawinkel, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am dem genehmigten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bawinkel, den
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Birkenweg" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 32 in Kraft.

Bawinkel, den
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
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Antragsbuch Nr.: L4 - 122 / 15 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2016).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

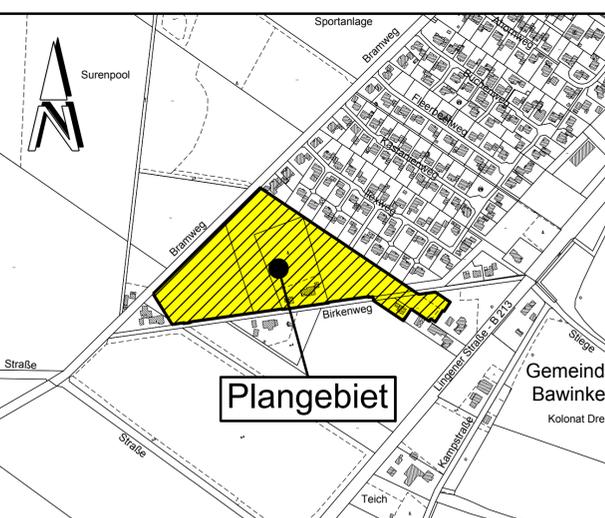
Lingen (Ems), den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Lingen-.....

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA 1 WA 2	Allgemeine Wohngebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	0,4	GRZ Grundflächenzahl
	I	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 = 9,00 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
	V	= Verkehrsberuhigter Bereich
	F+R	= Fuß- und Radweg
	LSW	= Lärmschutzwall
		Flächen für Wald
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
	LSW	= Lärmschutzwall (sh. Textil. Fests. 1.5.2)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 32
" Birkenweg "

Mit örtlichen Bauvorschriften