



1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 2017)

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

1.4 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 Schalldämm-Maße 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 R_{w, res} = 35 dB für Büroräume und ähnliches
im Lärmpegelbereich III (LPB III) R_{w, res} = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen R_{w, res} = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Schallschutz von Schlafräumen
Für öffentbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, 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 anzuzulassen.
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind solche Anlagen auf der der Lärmquelle zugewandten Seite (B 213) nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße 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 NBauO)

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 Bebauungsplanes 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 Baudenkmalen so zu erstellen, dass sie das Erscheinungsbild des Baudenkmalen nicht beeinträchtigen (§ 8 NDSchG).
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröngeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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 Arbeiten 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 Bepflanzung 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 Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.6 Artenschutz
Die Baufflächenvorbereitung 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 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. 34 "Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Bawinkel, den 22. NOV. 2018
A. Böcher
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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. NOV. 2018
A. Böcher
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werthe, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werthe, den 05.11.2018
Stülty

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 Nr. 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 Umweltsprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.08.2018 bis 26.09.2018 (einschließlich) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bawinkel, den 22. NOV. 2018
A. Böcher
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
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. NOV. 2018
A. Böcher
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. DEZ. 2018
A. Böcher
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 22. SEP. 2023
H. Pötter
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 20. NOV. 2018
ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil
Geschäftsbuch Nr. 18 / 06
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

MI 1 Mischgebiete
MI 2
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	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 34
" Ortsmitte "
- Urschrift -
Mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB