

1 Textliche Festsetzungen: gemäß § 9 (1) BauGB

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 (TH) beträgt 4,5 m über dem Bezugspunkt.
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,5 m über dem Bezugspunkt.

1.3 Zahl der Wohnungen:
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen:
1.4.1 Gehölzstreifen:
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Für die gehölzfreien Bereiche sind die in der Pflanzliste 1 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 1**
- Bäume**
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Alnus glutinosa (Schwarzalre)
 - Betula pendula (Hängebirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Populus tremula (Zitterpappel)
 - Prunus padus (Frühe Traubenkirsche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Salix aurita (Ohrweide)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Salix cinerea (Grauweide)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
- Sträucher**
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Frangula alnus (Faulbaum)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rubus fruticosus agg. (Brombeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

1.4.2 Regenrückhalteanlage:
Die geplante Regenrückhalteanlage (RRB) ist naturnah zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu begrünen. Der krautige Bewuchs ist intensiv zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung:
Die Hauptdächer sind als Sattel-, Walm-, Mansard- Pult- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Bei den Hauptdächern ist eine Dachneigung von mindestens 30° einzuhalten. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

2.2 Garagen:
Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

2.3 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 oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.4 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 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.2 Abfallbeseitigung:
Anlieger von Stichstraßen ohne Wendeplätze müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß mit Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

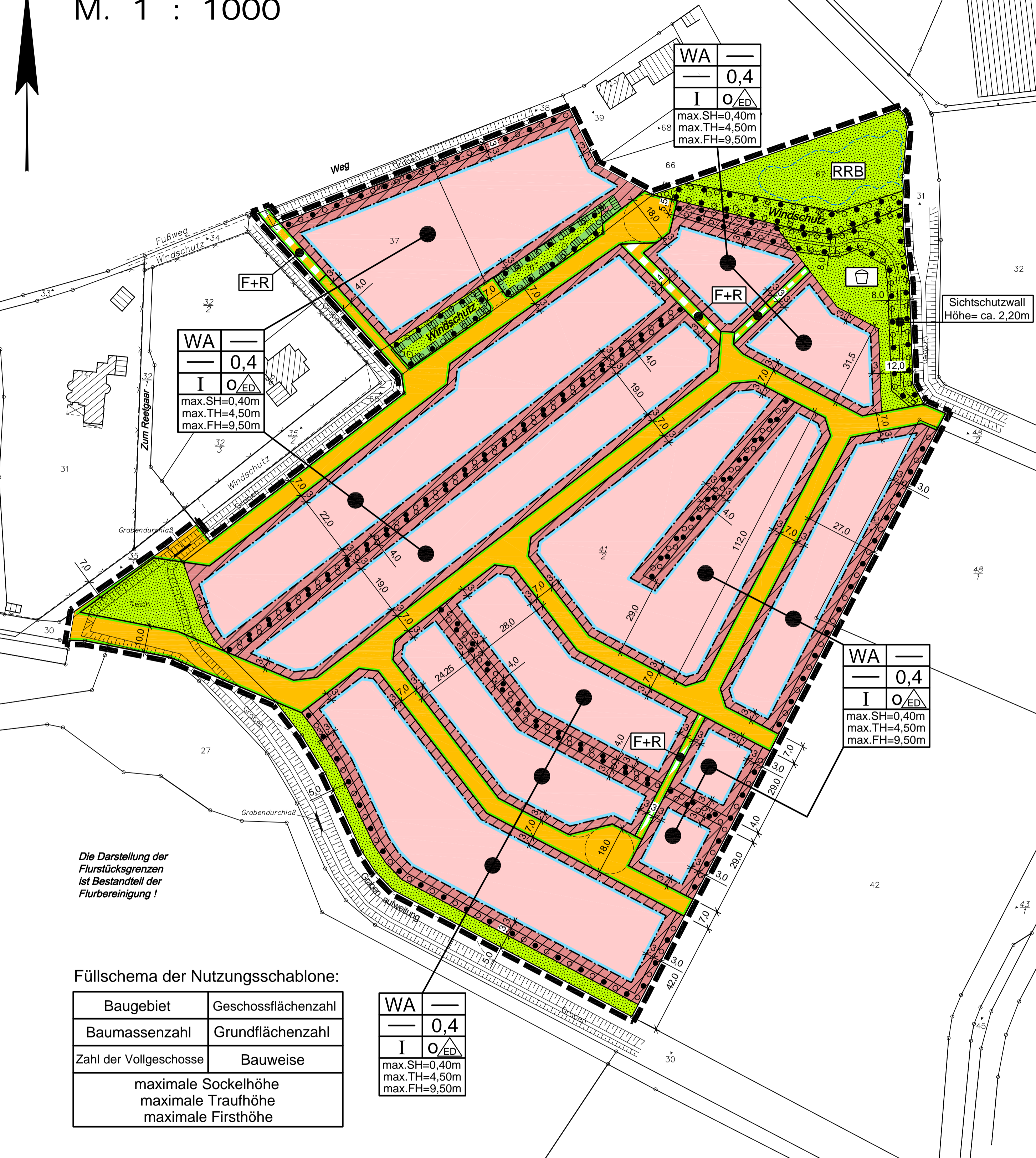
3.3 Landwirtschaftliche Immissionen:
Der Immissionswert von 0,10 - entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden - entsprechend der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL) wird in Teilbereichen des Wohngebietes überschritten.
Laut dem vorliegenden Geruchsgutachten ist jedoch auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, der örtlichen Akzeptanz gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen sowie der nur geringfügigen Überschreitung die Geruchsimmissionsbelastung für die geplante Wohnnutzung als nicht erheblich zu beurteilen.

4 Nachrichtliche Übernahme:

4.1 Wallhecke gemäß NNatG:
Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hier:
Wallhecke gemäß § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes



M. 1 : 1000



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Sockelhöhe maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

WA	—	—
—	0,4	—
I	O	ED
max. SH=0,40m max. TH=4,50m max. FH=9,50m		

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 26 " Reetgaar ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den 20.12.2007

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 20.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 " Reetgaar " beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den 20.12.2007

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3 , 49757 Werlte , Tel.: (05951) 95 10 12

Werlte, den 07.11.2007

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 09.02.2007 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 01.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 12.03.2007 bis 16.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bawinkel, den 20.12.2007

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 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 07.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bawinkel, den 20.12.2007

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 26 " Reetgaar " beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 26 in Kraft.

Bawinkel, den

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

Kartengrundlage: Auszug aus der Zuteilungskarte der Flurbereinigung Bawinkel Erlaubnis der Behörde für GLL Meppen (Amt für Landentwicklung)

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Bawinkel
Flur: 3 (alt)

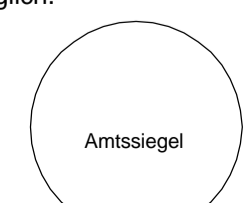
Gemarkung: Bawinkel
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dez. 2002) - Nds. GVBl. 2003 S. 5 -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom Februar 2006)
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

ÖbVerm.-Ing. Illguth

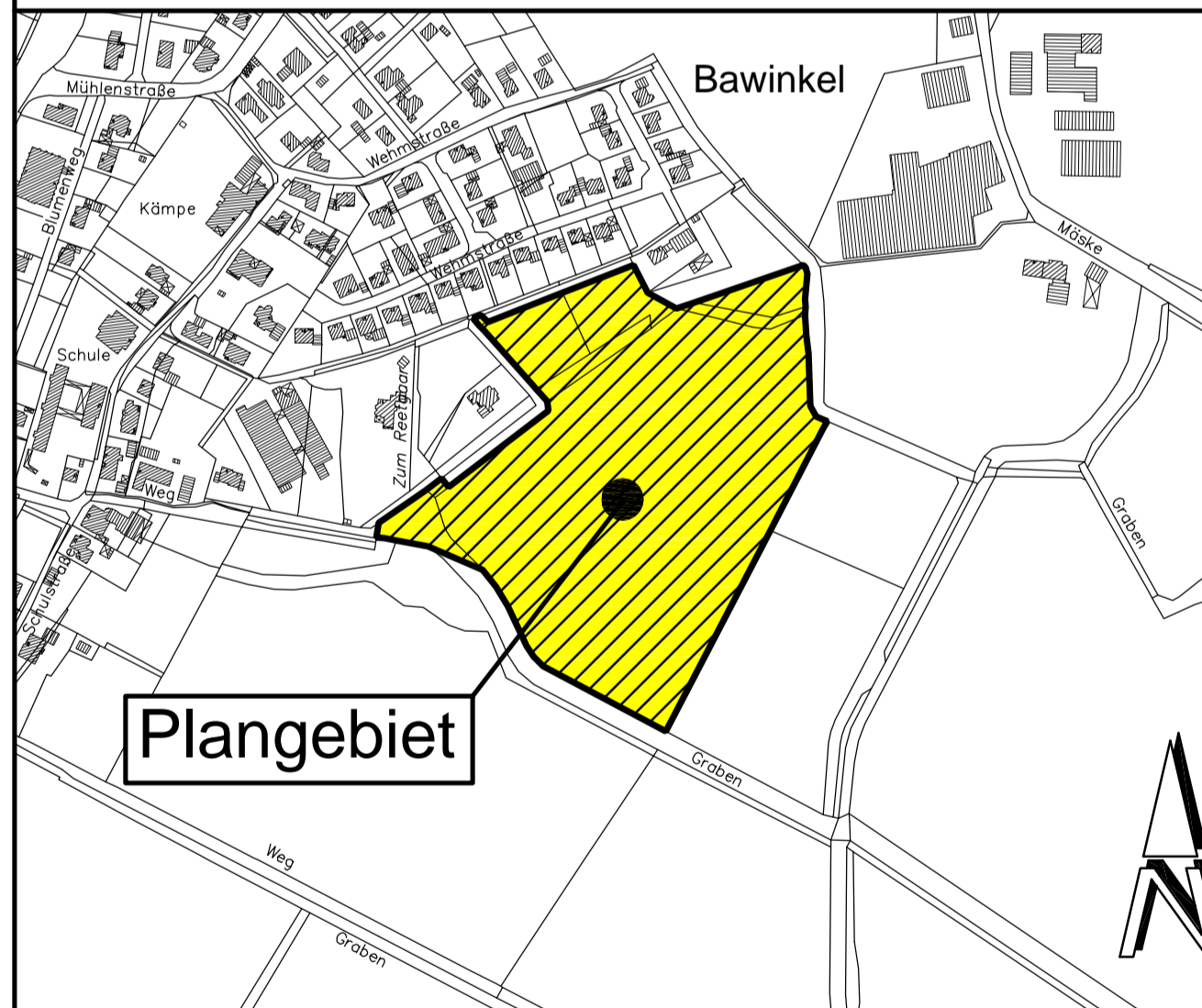


**Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH=0,40m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH=4,50m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH=9,50m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- 0 Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: F+R = Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- RRB Regenwasserrückhalteanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 26

" Reetgaar "

Mit örtlichen Bauvorschriften