

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Sondergebiet Raiffeisen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 14.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Sondergebiet Raiffeisen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 08.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

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 08.11.2012

.....

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 14.05.2012 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 28.06.2012 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 16.07.2012 bis 16.08.2012 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 .....

.....  
Bürgermeister

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauutzungsverordnung 1990

	SO Sondergebiet
	Zweckbestimmung: "Baustoffhandel / Baumarkt"
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	0,8 GRZ Grundflächenzahl
	H = 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	L_EK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm gemäß DIN 45691)
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

**1.1 Sondergebiet Baustoffhandel / Baumarkt**

Das Sondergebiet Baustoffhandel / Baumarkt (SO Baustoffhandel / Baumarkt) dient der Unterbringung eines Baustoffhandels mit angeschlossenem Baumarkt. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ein Fachmarkt für Baustoffhandel und für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf zulässig. Die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente dürfen die folgenden festgesetzten maximalen Verkaufsflächen nicht überschreiten:

Lebensmittel	70 qm
Baubedarf	680 qm
Gartenbedarf	570 qm
Elektrobedarf	60 qm
Textilien / Bekleidung	110 qm
Schuhe	40 qm
Tierbedarf	70 qm

Nicht unter diese Verkaufsflächenbeschränkung fallen Lagerflächen mit typischen Artikeln des Baustoffhandels, die nicht zentrenrelevant sind, z.B. Massenschüttgüter, Bauholz, Steine, Dachpfannen usw.. Für den Baustoffhandel ist im Plangebiet zusätzlich die Errichtung einer Ausstellungsfläche ohne Preisangaben für Bauprodukte (z.B. Dachpfannen, Verblendziegel, Pflastersteine u.ä.) mit einer Flächengröße bis rund 2.000 qm zulässig.

**1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sondergebiet Baustoffhandel**

Im festgesetzten Sondergebiet Baustoffhandel sind ebenfalls die den allgemeinen Zweckbestimmungen dienenden Nutzungen und Nebenanlagen, wie Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Garagen und Stellplätze zulässig.

**1.3 Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber im Sondergebiet Baustoffhandel**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können, ausgenommen in einem Streifen mit einer Tiefe von 60 m, gemessen von der östlichen Plangebietsgrenze, ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.4 Maximale Höhen baulicher Anlagen**

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Gebäude/Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Bauliche Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Anlagen zur Luftreinhaltung oder Schornsteine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

**1.5 Emissionskontingentierung**

Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L\_EK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Dezember 2006).

Bezugsfläche für die Berechnung der Emissionskontingente sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Sondergebiet.

**1.6 Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)**

Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen die Anforderungen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (siehe Anhang 4.3 der Anlage 2 der Begründung) zu berücksichtigen.

**1.7 Grünordnerische Festsetzungen**

**Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf 1 Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserversickerung ist auf der Fläche zulässig.

**Pflanzliste**

Bäume		Sträucher	
Acer campestre (Feldahorn)	(Feldahorn)	Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	(Blutroter Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	(Bergahorn)	Corylus avellana (Haselnuss)	(Haselnuss)
Betula pendula (Hängebirke)	(Hängebirke)	Crataegus monogyna (Weißdorn)	(Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	(Hainbuche)	Frangula alnus (Faulbaum)	(Faulbaum)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	(Rotbuche)	Prunus spinosa (Schlehe)	(Schlehe)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	(Gemeine Esche)	Rosa canina (Hundsrose)	(Hundsrose)
Quercus robur (Stieleiche)	(Stieleiche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	(Vogelbeere)	Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	(Gemeiner Schneeball)
Tilia cordata (Winterlinde)	(Winterlinde)		

**2 Hinweise**

**2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 31 "Sondergebiet Raiffeisen" treten im Bereich des Plangebietes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Westlich der B 213" der Gemeinde Plankorth, genehmigt am 09.03.1973, außer Kraft.

**2.2 Bodenfunde**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt 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).

**2.3 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).

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 08.11.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung 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. 31 "Sondergebiet Raiffeisen" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 31 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 Maßstab 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2012 LGLN Regionaldirektion 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 15.03.2012).

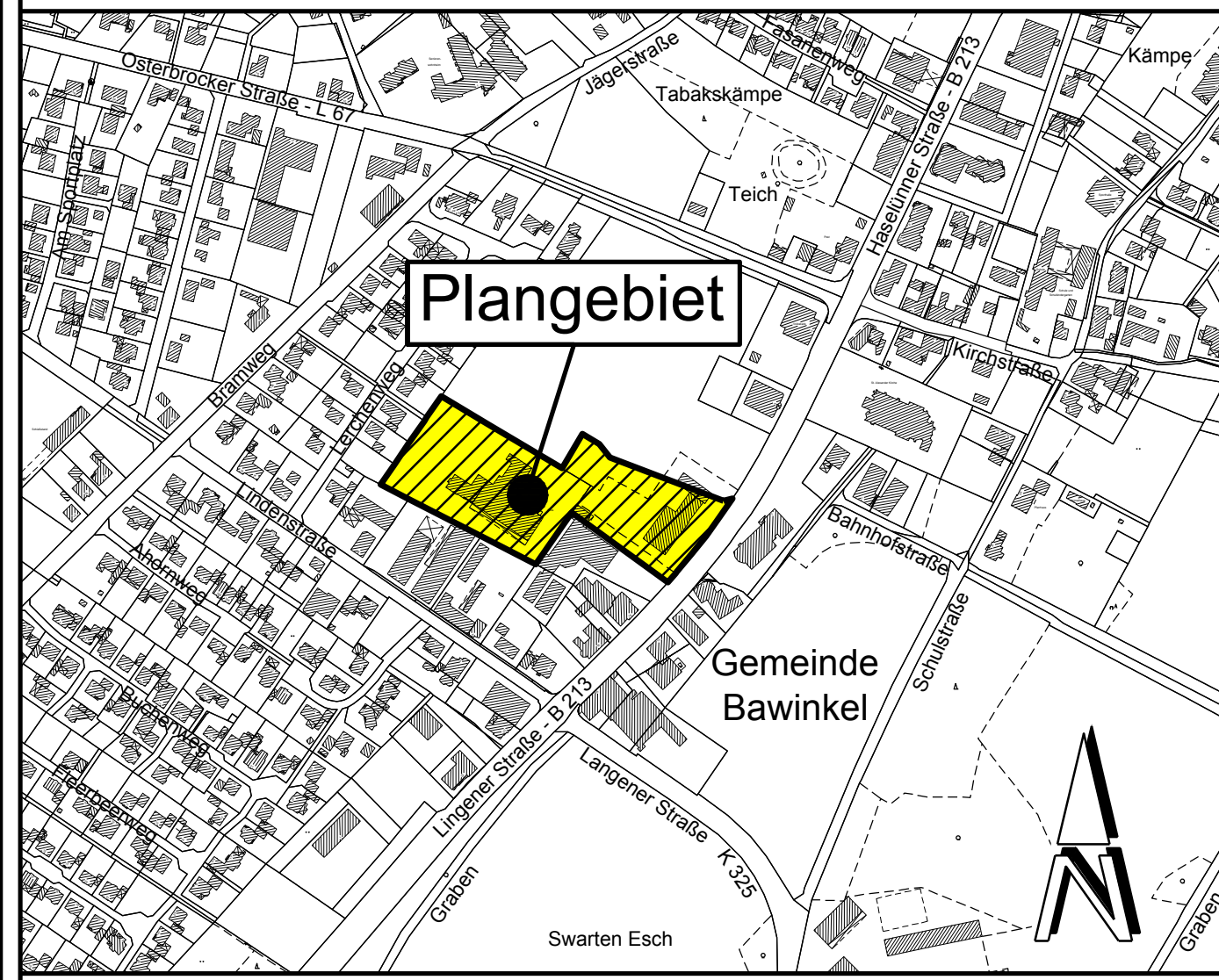
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den .....

**ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil**

Siegel Geschäftsbuch Nr. 12 / 05  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

**ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000**




**Gemeinde Bawinkel**  
Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 31

## " Sondergebiet Raiffeisen "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB