

**Gemeinde Bawinkel**  
Landkreis Emsland

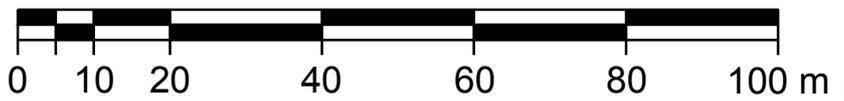
Stand: FF.€1 .202H

**Bebauungsplan Nr. 42**  
**" Prinzenweg II "**

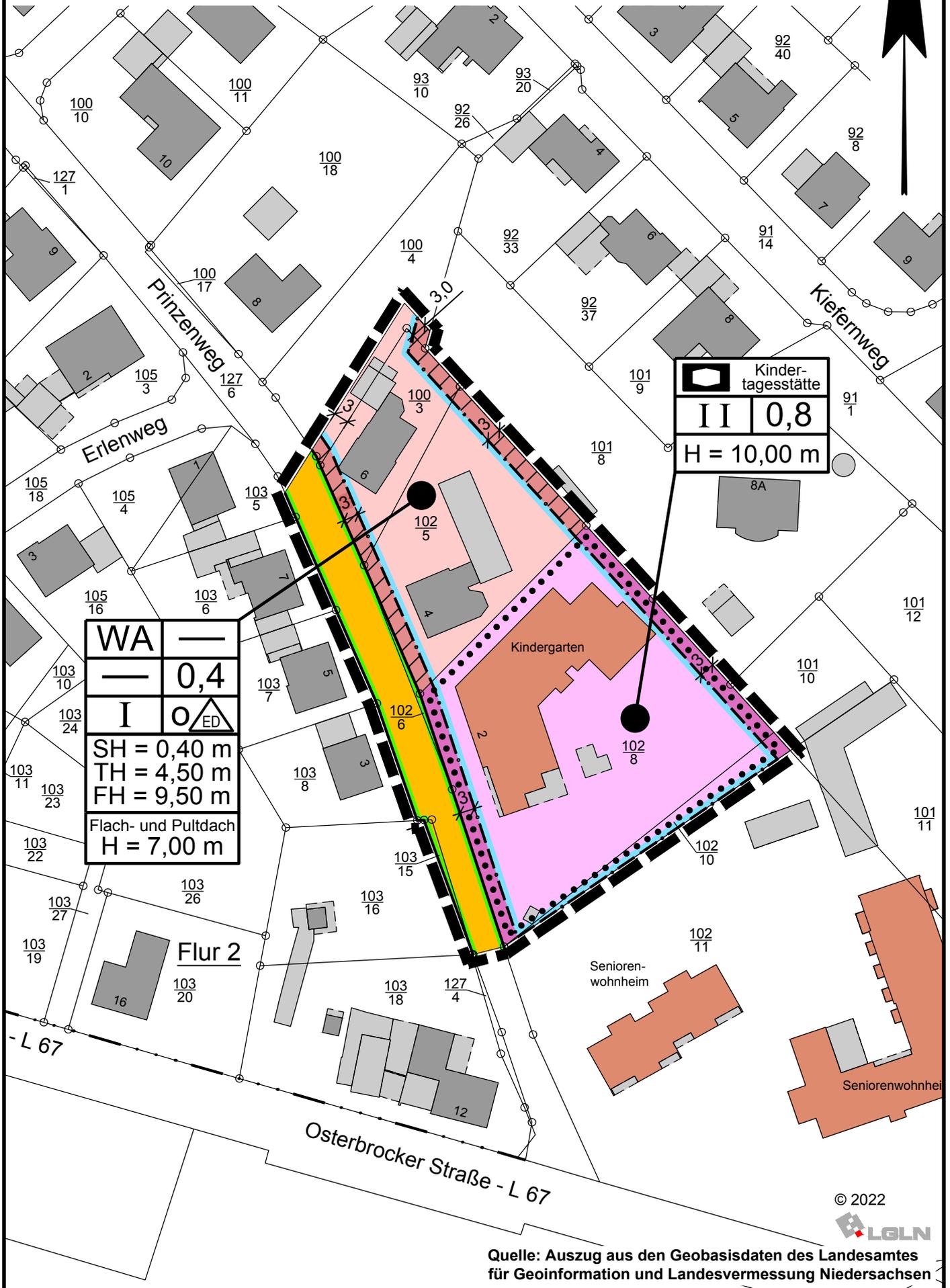
Mit örtlichen Bauvorschriften  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**- Entwurf -**  
**- Auslegungsexemplar -**

Gemarkung Bawinkel  
 Flur 2  
 Maßstab 1:1000  
 Geschäftsbuchnr. 22/6035



**M. 1 : 1000**



WA	—
—	0,4
I	0 ED
SH = 0,40 m	
TH = 4,50 m	
FH = 9,50 m	
Flach- und Pultdach	
H = 7,00 m	

	Kindertagesstätte
II	0,8
H = 10,00 m	

Flur 2

- L 67

Osterbrocker Straße - L 67

© 2022



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

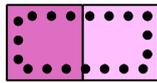
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



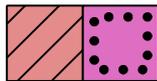
WA Allgemeine Wohngebiete



Flächen für den Gemeinbedarf  
Einrichtungen und Anlagen:



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
"Kindertagesstätte"



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SH = 0,40 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 4,50 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,50 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß

H = 7,00 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. für Flachdächer und Pultdächer



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen (H)	

# 1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

## 1.1 Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dient der Unterbringung der Gebäude und Anlagen einer Kindertagesstätte einschließlich erforderlicher Gemeinschafts- und Verwaltungsräume, Stellplätze und Nebenanlagen.

Wohnungen, einschließlich Hausmeister- und Betriebswohnungen, sind unzulässig.

## 1.2 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 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 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe im WA beträgt 4,50 m über dem Bezugspunkt. Ausgenommen davon sind Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach usw.) beträgt im WA 9,50 m.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe im WA 7,00 m.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00 m.

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

### 1.5.1 Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### Pflanzliste

##### Bäume

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
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 capraea	(Salweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winterlinde)

##### Sträucher

Cornus sanguineum	(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)
Virburnum opulus	(Gem. Schneeball)

## **2 Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 84 (3) NBauO)

### **2.1 Einfriedung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

### **2.2 Gartengestaltung**

Im allgemeinen Wohngebiet müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß ist.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 "Prinzenweg II" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohnpark Bawinkel Nord-West", 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.07.2022, außer Kraft.

### **3.2 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.

### **3.3 Artenschutz**

Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

### **3.4 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.

## 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 Bebauungsplan Nr. 42 "Prinzenweg II", 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Prinzenweg II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... 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 .....

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... 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 ..... bis ..... 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 .....

.....  
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 ..... 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. 42 "Prinzenweg II", beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 42 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, 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 14.09.2022).**

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 .....

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

**Geschäftsbuch Nr. 22 / 6035**  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Siegel

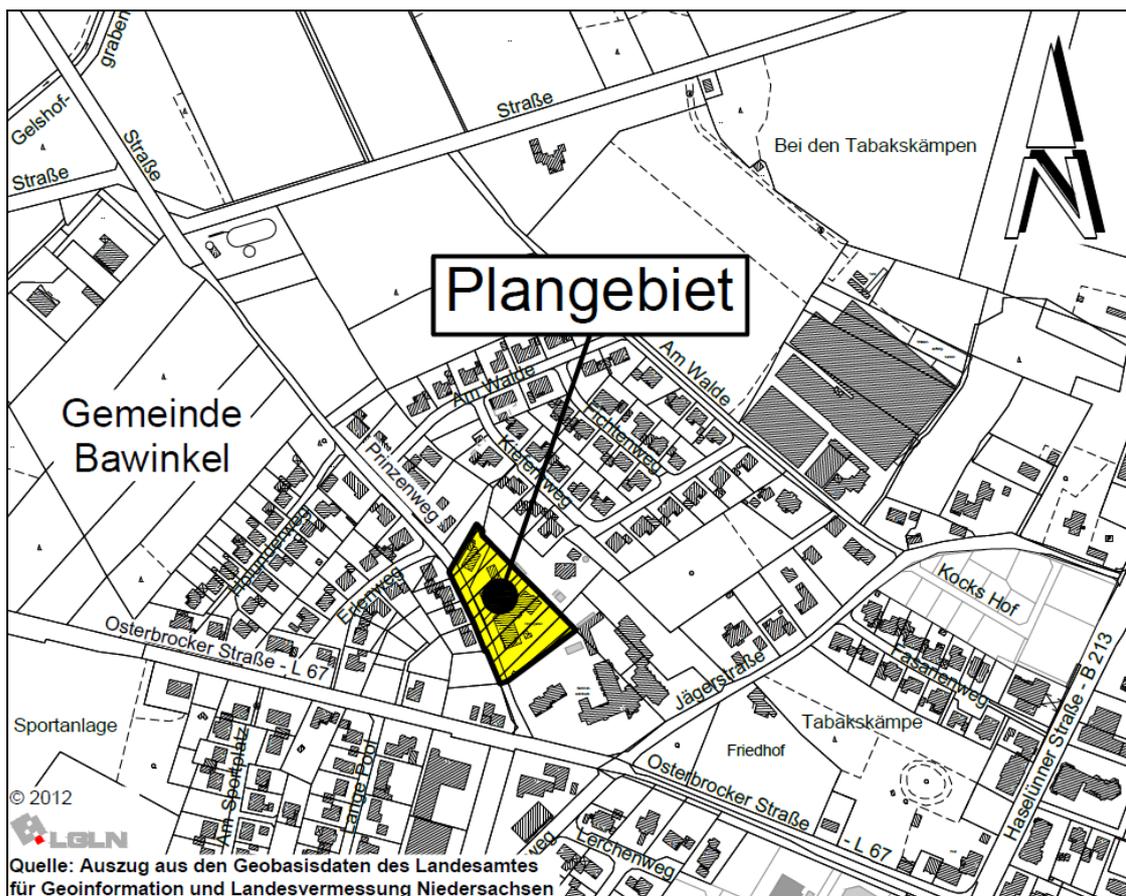
.....



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 42  
„Prinzenweg II“  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	4
<b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.3    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN.....	7
3.4    BAUGRENZEN.....	7
3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG .....	8
3.6    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABSATZ 3 NBAUO).....	8
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	9
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	9
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>11</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 „Prinzenweg II“ befindet sich im nordwestlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Bawinkel. Das Plangebiet liegt nördlich des Marienstifts und umfasst das Flurstück der Kindertagesstätte St. Marien, zwei Grundstücke mit Wohnbebauung und einen Teil des Prinzenweges. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, für den es überwiegend keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur entspricht der des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnpark Bawinkel Nord-West“, 3. Änderung. Damit für das Plangebiet dieselben Möglichkeiten und Anforderungen gelten, wie für den Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung, soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Grundstück

der Kindertagesstätte wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um diesen planungsrechtlich abzusichern.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs und ist bereits bebaut. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 sollen die Möglichkeit zur Nachverdichtung und die Anforderungen an Einfriedungen und Gartengestaltungen, wie sie im Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung festgesetzt wurden, auch auf das vorliegende Plangebiet übertragen werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> wird bereits aufgrund der geringen Plangebietsgröße von ca. 6.000 qm unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Wohnbaufläche und im Bereich der Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gebäude sozialer Zwecke“ dargestellt. Das Gebiet wird mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist im Norden mit zwei eingeschossigen Einfamilienhäusern und im Süden mit einer Kindertagesstätte bebaut. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Abschnitt des Prinzenweges. Im Norden greift der Bebauungsplan Nr. 42 geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 3. Änderung ein, um die Bauteppiche zu verbinden.

Nördlich des Plangebiets setzt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 3. Änderung fort, in dem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Östlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Marienstift“ als allgemeines Wohngebiet an. Südlich befindet sich der Marienstift und westlich des Prinzenweges ist weitere Wohnbebauung vorhanden.

### **2.5 Immissionssituation**

#### Verkehrslärm

Mit der Haselünner Straße (B 213) und der Osterbrocker Straße (L 67) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in Abständen von ca. 450 m östlich bzw. ca. 100 m südlich des geplanten allgemeinen Wohngebiets. Aufgrund dieser Entfernungen und der dazwischenliegenden Bebauung sind durch diese Straßen im allgemeinen Wohngebiet jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

#### Gewerbelärm

Ca. 350 m nordwestlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Betriebe innerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete. Aufgrund der Entfernung zu dem Gewerbegebiet und der dazwischenliegenden Wohnbebauung sind unzumutbare Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Anlagen, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Fläche für Gemeinbedarf

Die Fläche mit der Kindertagesstätte St. Marien wird als Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ konkretisiert. Mit der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich hinreichend bestimmt. Um diese Zweckbestimmung abzusichern, werden außerdem Wohnungen, einschließlich Hausmeister- und Betriebswohnungen, ausgeschlossen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen im nördlichen Plangebiet mit den bestehenden Wohngebäuden werden entsprechend ihrer Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit entspricht die Gebietsausweisung der Art der baulichen Nutzung, die in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit 0,8 festgesetzt. Damit besteht für die Gemeinde die erforderliche Flexibilität, die für die Entwicklung in der Kinderbetreuung insbesondere für ggf. notwendige Erweiterungen erforderlich ist.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert von 0,4 festgesetzt und somit der im § 17 (1) BauNVO genannte Orientierungswert für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gewählt. Damit

soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und einem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die im Plangebiet bestehende und die angrenzende Wohnbebauung stellt sich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar. In Anpassung an diese vorhandene Bebauung wird die Geschosszahl auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Damit wird gewährleistet, dass sich die Bebauung auch bei Nachverdichtungen hinsichtlich der Geschossigkeit städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird entsprechend dem Bestand eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Gleichzeitig werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich mögliche Um- und Neubauten sowohl an den Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung, sowie an der Bebauung in den jüngeren Wohngebieten und in den angrenzenden Siedlungsbereichen, orientieren.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im WA maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet und gleichzeitig Problemen bei der Oberflächenentwässerung vorgebeugt.

In der niedersächsischen Bauordnung wird ausgeführt, dass ein oberstes Geschoss ein Vollgeschoss ist, wenn es über 2/3 der Fläche eine lichte Höhe von 2,20 m hat. Bleibt die Grundfläche knapp unter 2/3 des darunterliegenden Geschosses, handelt es sich demnach nicht um ein Vollgeschoss. Wenn keine Traufhöhe festgesetzt wird, könnte daher auch bei einer festgesetzten Eingeschossigkeit ein optisch zweigeschossiges Gebäude entstehen. Um einer solchen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, ist daher die Festsetzung der Traufhöhe sinnvoll. Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt im WA daher 4,5 m über dem Bezugspunkt. Ausgenommen davon sind Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt).

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer (Satteldach, Zelt Dach usw.) beträgt im WA 9,5 m.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe im WA 7,0 m.

Da es sich bei der Kindertagesstätte um einen Sonderbau handelt, bei dem flexibel auf sich ändernde Anforderungen reagiert werden muss, wird auf der

Fläche für Gemeinbedarf lediglich die maximale Gebäudehöhe auf 10,00 m beschränkt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhen baulicher Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt. Damit kann eine Anpassung möglicher Um- und Neubauten an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

### **3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen**

Die Gebäudestruktur im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten ist durch eine offene Bauweise geprägt, die sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammenfügt. Um die vorhandene Gebäudestruktur abzusichern wird für das festgesetzte WA daher die offene Bauweise festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund und damit die Ein- und Zweifamilienhausstruktur bestehen bleibt, ist es nach Auffassung der Gemeinde zusätzlich erforderlich die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im WA je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird keine Bauweise festgesetzt um bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen bezogen auf die Gebäudelänge flexibel zu bleiben.

### **3.4 Baugrenzen**

Mit der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Bebauungsstrukturen abgesichert und Nachverdichtungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden die Baugrenzen mit dem bauordnungsrechtlich festgelegten Mindestgrenzabstand von 3 m zu den Straßenflächen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze auf der Plangebietsgrenze festgesetzt. Damit wäre eine Bebauung bis zur Plangebietsgrenze bzw. auch ggf. in den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden angrenzenden Bereich möglich.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und zur Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren.

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu setzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)

#### Grundstückseinfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Straßen sollen im allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m hergestellt werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte und vorhandene städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen und Zufahrten ausgeschlossen.

#### Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Gemeinde zunehmend sogenannte Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass im WA Stein- bzw. Schotterbeete nur zugelassen werden, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß ist.

Damit soll geregelt werden, dass bei einer geringeren Verdichtung durch bauliche Anlagen Schotter- und Steinbeete in einer bestimmten Größenordnung zulässig sind. Bei einer höheren Verdichtung (GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO > 0,4) ist diese Art der Gartengestaltung nicht zulässig. Dann sind alle verbleibenden Flächen zu begrünen.

#### Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt und damit die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

Dabei werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet verbessern.

Zudem werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich die Höhen bei Um- und Neubauten an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne orientieren.

Da die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen den Bestand absichern unter Berücksichtigung moderater baulicher Erweiterungsmöglichkeiten, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

### 4.2 Natur und Landschaft

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 0,6 ha großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ im WA von 0,4 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf von 0,8 sowie nach Abzug der Verkehrsfläche ca. 3.270 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten

nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den Prinzenweg erschlossen. Der das Plangebiet flankierende Teilbereich des Prinzenweges wird als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Überplanung und Sicherung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf ergeben sich ansonsten hinsichtlich der Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

### *Abfallbeseitigung*

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6 Hinweise

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Gleichzeitig sind das bis dahin geltende Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) außer Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die zukünftige Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden.

## **Denkmalschutz**

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

„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.“

## **7 Verfahren**

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

## Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich und im Gemeindebüro Bawinkel ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Bawinkel, den .....

.....

Bürgermeister