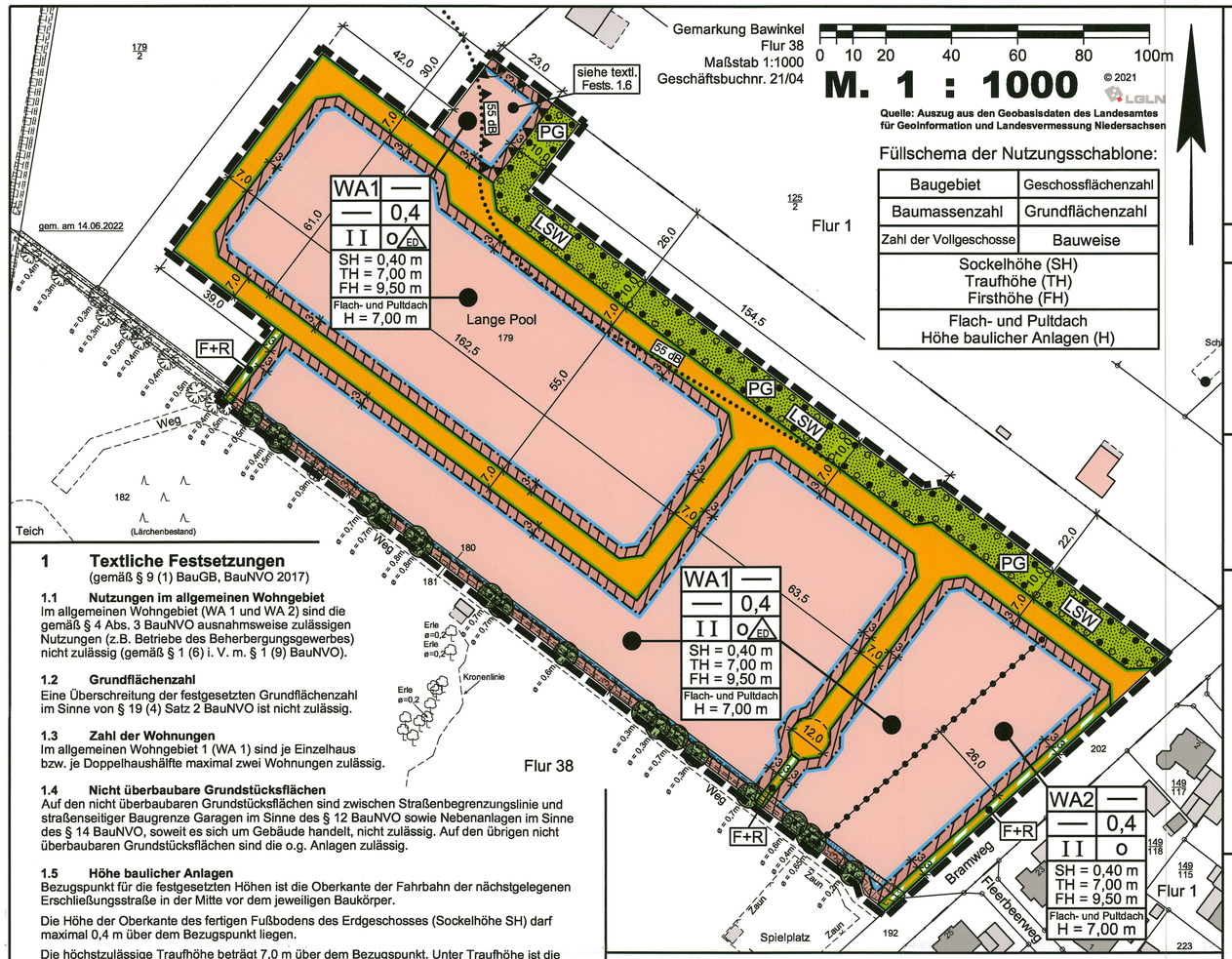


1 Textliche Festsetzungen
(gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

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

1.3 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

1.5 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 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.

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

1.6 Immissionsschutz
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den Obergeschossen zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Dies kann entweder über eine Anordnung der schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume in den Obergeschossen auf den südlichen bzw. südwestlichen Fassadenseiten erfolgen oder bei einer Anordnung nach Norden bzw. Nordosten über die Installation nicht zu öffnender Fenster in Verbindung mit einer mechanischen Be- / Entlüftungsanlage.

Für das Erdgeschoss sind in der gekennzeichneten Fläche keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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

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

1.7.2 Private Grünfläche Lärmschutzwall (LSW)
Im Bereich der privaten Grünfläche (PG) "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über der Fahrbahnoberkante der Straße Bramweg anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

In den Lärmschutzwall kann ein Tor integriert werden. Bei der Ausführung ist zu beachten, dass die Gesamtkonstruktion aus Wall und Tor eine durchgehende Höhe von 3,00 m über der Fahrbahnoberkante des Bramweges einhält. Das Tor muss die Funktion einer Lärmschutzwand erfüllen. Dabei ist für eine Lärmschutzwand folgendes zu beachten:

Lärmschutzwände müssen die Anforderung der ZTV-Lws 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) [19] erfüllen. Demnach muss eine Lärmschutzwand u.a. ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens Rw > 24 dB aufweisen und darf keine relevanten Schlitze, Fugen oder Undichtigkeiten aufweisen, die das Schall-Maß verschlechtern. Des Weiteren muss das Material beständig in seiner Dichtigkeit sein, sodass ausgeschlossen ist, dass in Zukunft entsprechende Lücken entstehen können.

1.7.3 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

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

2.1 Einfriedung
Einfriedungen der Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur als lebende Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel / Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Breite von 0,45 m bei mindestens 1,50 m Abstand untereinander integriert werden.

Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig.

2.2 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen 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 m² groß ist.

2.3 Freileitungen
Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

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

2.5 Oberflächenwasser
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächig 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.

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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.2 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung und insbesondere die erforderlichen Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der baumbrütenden Vogelarten, außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Mindestens vier Wochen vor Beginn der Fällarbeiten und vor Beginn der Überwinterungszeit der Fledermäuse sind Höhlen und Stammöffnungen durch sachverständige Betrachtung auf Quartiere zu untersuchen und gegebenenfalls zu verschließen. Bei Befund sind die Fällarbeiten auszusetzen. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern und potenzieller Quartierstätten von Fledermäusen sind Ersatzquartiere in Form von Höhlenbrüternistkästen und Fledermauskästen in der direkten Umgebung der Plangebietsfläche anzubringen. Vor Maßnahmenbeginn ist sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.3 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. 40 "Am Sportgelände", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den 07. SEP. 2022 ..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 05.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Sportgelände" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den 07. SEP. 2022 ..... Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12
Werlte, den 20.07.2022 .....

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 01.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2022 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 08.06.2022 bis 08.07.2022 gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bawinkel, den 07. SEP. 2022 ..... 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 20.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den 07. SEP. 2022 ..... Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Am Sportgelände" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 40 in Kraft.

Bawinkel, den 04. OKT. 2022 ..... 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, 2021, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Bawinkel Flur: 38
Gemarkung: Bawinkel Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. Die Flurstück 1/673 und 1/674 sind zum Zeitpunkt der Anfertigung der Planunterlage noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters. **(Stand vom 04. August 2021)**.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 01. Sep. 2022

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel

Geschäftsbuch Nr. 21 / 04
(Bitte bei Rückfragen angeben)

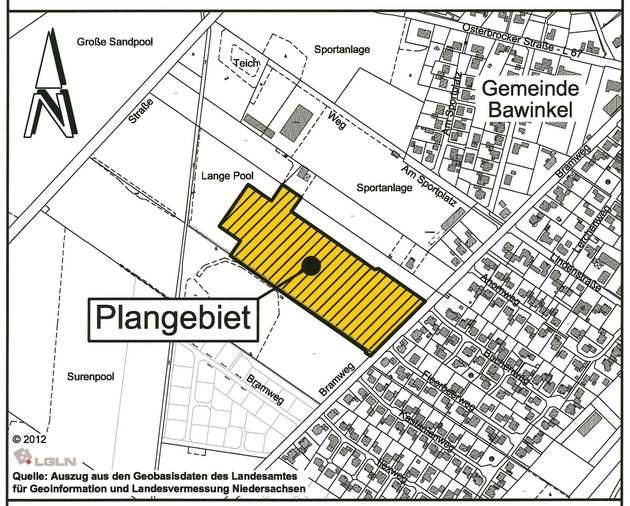
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

WA 1 WA 2		Allgemeine Wohngebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o		Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SH = 0,40 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,50 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
H = 7,00 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für Flachdächer und Pultdächer

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — F+R = Fuß- und Radweg
- Private Grünflächen (PG) — LSW = Lärmschutzwall
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- 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) (siehe Textl. Fests. 1.6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des lärmbelasteten Bereiches über 55 dB(A) tags

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 40
" Am Sportgelände "

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

BP40.DWG