



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. 17 "Zwischen Bramweg und B 213", 1. Änderung, 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. 17 "Zwischen Bramweg und B 213", 1. Änderung, 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
 Bürgermeister

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. 17 "Zwischen Bramweg und B 213", 1. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung 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

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

WA Allgemeine Wohngebiete
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4 GRZ Grundflächenzahl
 I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 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 = 7,00m max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen

O Offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 V = Verkehrsberuhigter Bereich
 F+R = Fuß- und Radweg

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) (Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50m über Fahrbahnoberkante der B 213 in der mitte des Lärmschutzwalls)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB I - II)

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

1.1 Zahl der Wohnungen
 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.2 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.

1.3 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 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, Zeltdach usw.) beträgt 9,5 m.
 Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

1.4 Zahl der Vollgeschosse
 Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit symmetrisch geneigten Dächern bis zu ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m eingehalten wird.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)
1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Flächen sind zusätzlich naturnah gestaltete flache Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser zulässig.

Pflanzliste:	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Schwarzerle	Prunus spinosa	Schlehe
Alnus glutinosa	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Gemeine Esche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Ligustrum vulgare	Ligustrum vulgare	Eberesche
Ligustrum vulgare	Zitterpappel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Populus tremula			

Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)

1.5.2 Begründung der Baugrundstücke
 Je Wohnbaugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumliste:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel		

Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)

1.6 Verkehrslärmschutz
 Der in der Planzeichnung generalisiert dargestellte Lärmpegelbereich (LPB) II ist für das Obergeschoss bei freier Schallausbreitung ermittelt. Im Lärmpegelbereich (LPB) II sind an Gebäuden an der B 213 zugewandten Seite im Obergeschoss passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärm-pegel La in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnung	Büroräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	30	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R'w.ges von schutzbedürftigen Räumen

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann ein um 5 dB(A) vermindertes Außenlärmpiegel angenommen werden.
 Für die besonders schutzbedürftigen Wohnräume, das sind Schlaf- und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt sein, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder durch die Anordnung von zu öffnenden Fenstern auf der lärmabgewandten Gebäuseite.
 Damit soll erreicht werden, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
 Schützenswerte Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Balkone, sind entweder auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu errichten oder durch eine mind. 2 m hohe Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand, Nebengebäude) zu schützen.
 Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

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

2.1 Einfriedung
 Vorgärten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur mit Einfriedungen in einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze. Ausnahmsweise können Einfriedungen der Vorgärten als Sichtschutz für Hausgärten bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse zugelassen werden. Bei Einfriedungen von Eckgrundstücken sind die Sichtreiecke bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen einzuhalten. Sichtbehindernde Anlagen aller Art (u.a. Anpflanzungen und bauliche Anlagen) sind in diesem Bereich nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

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 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 oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zwischen Bramweg und B 213" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, rechtskräftig seit dem 10.04.1995 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. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, 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 Lenggerich (Mittelstraße 15, 49838 Lenggerich) eingesehen werden.

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: 1
 Gemarkung: Bawinkel Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
 (Stand 09.09.2022).
 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-Karandil
 Siegel
 Geschäftsbuch Nr. 22 / 6122 (Bitte bei Rückfragen angeben)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

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

Gemeinde Bawinkel
 Landkreis Emsland
 Stand: 02.04.2024

Bebauungsplan Nr. 17
"Zwischen Bramweg und B213",
1. Änderung
 Mit örtlichen Bauvorschriften
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Auslegungsexemplar -