

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

**1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3)**  
 Im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen (§ 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO).

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Wohnungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht allgemein zulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, soweit sie bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits vorhanden waren.

**1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA1) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.3 Höhe der baulichen Anlagen**  
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen 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.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt nur für symmetrisch geneigte Dächer.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils zulässigen Traufhöhe.

**1.4 Zahl der Wohnungen**  
 Im WA 1 und im MI 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

**1.5 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.

**1.6 Immissionsschutz Verkehrslärm**  
 Teile des Plangebietes sind durch den Verkehrslärm der Osterbrocker Straße (L 67) und der Lingener Straße (B 213) belastet.

In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße R<sub>w,res</sub> erforderlich:

- im Lärmpegelbereich V (LPB V)**  
 R<sub>w,res</sub> = 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 R<sub>w,res</sub> = 40 dB für Büroräume und ähnliches
- im Lärmpegelbereich IV (LPB IV)**  
 R<sub>w,res</sub> = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Büroräume und ähnliches
- im Lärmpegelbereich III (LPB III)**  
 R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 R<sub>w,res</sub> = 30 dB für Büroräume und ähnliches

**Schallschutz von Schlafräumen**  
 Für offene Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafzimmern und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über eine lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt sein. In der Regel halten Neubauten und sanierte Gebäude nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung die Anforderungen nach DIN 4109 des Lärmpegelbereiches III bei geschlossenen Fenstern ein.

**Außenwohnbereiche**  
 Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien außerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI anzuordnen.

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind solche Anlagen auf der der Lärmquelle (L 67 oder B 213) zugewandten Seite nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden.

**Allgemeine Regelung**  
 Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

**2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)**

**2.1 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 in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**2.2 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 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 25 "Ortskern Fläche Mütter" treten im Bereich des Plangebietes die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Westlich der B 213" der Gemeinde Plankorth, genehmigt am 09.03.1973, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

**3.3 Sichtdreiecke**  
 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

**3.4 Emissionen der B 213 und der L 67**  
 Von der Bundesstraße 213 (Lingener Straße) und der Landesstraße 67 (Osterbrocker Straße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**3.5 Artenschutz**  
 Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989, 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 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Fläche Mütter", 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 07.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern Fläche Mütter" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den .....  
 ..... Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
 Raddeweg 8, 49757 Werite, Tel.: 05951 - 95 10 12  
 Werite, den 17.03.2016

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 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 03.12.2015 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 21.12.2015 bis 27.01.2016 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

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 17.03.2016 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. 25 "Ortskern Fläche Mütter" beschlossen hat.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 25 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  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.07.2015). 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 .....  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 -Katasteramt Lingen-  
 (L.S.)

**Planzeichenerklärung**  
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

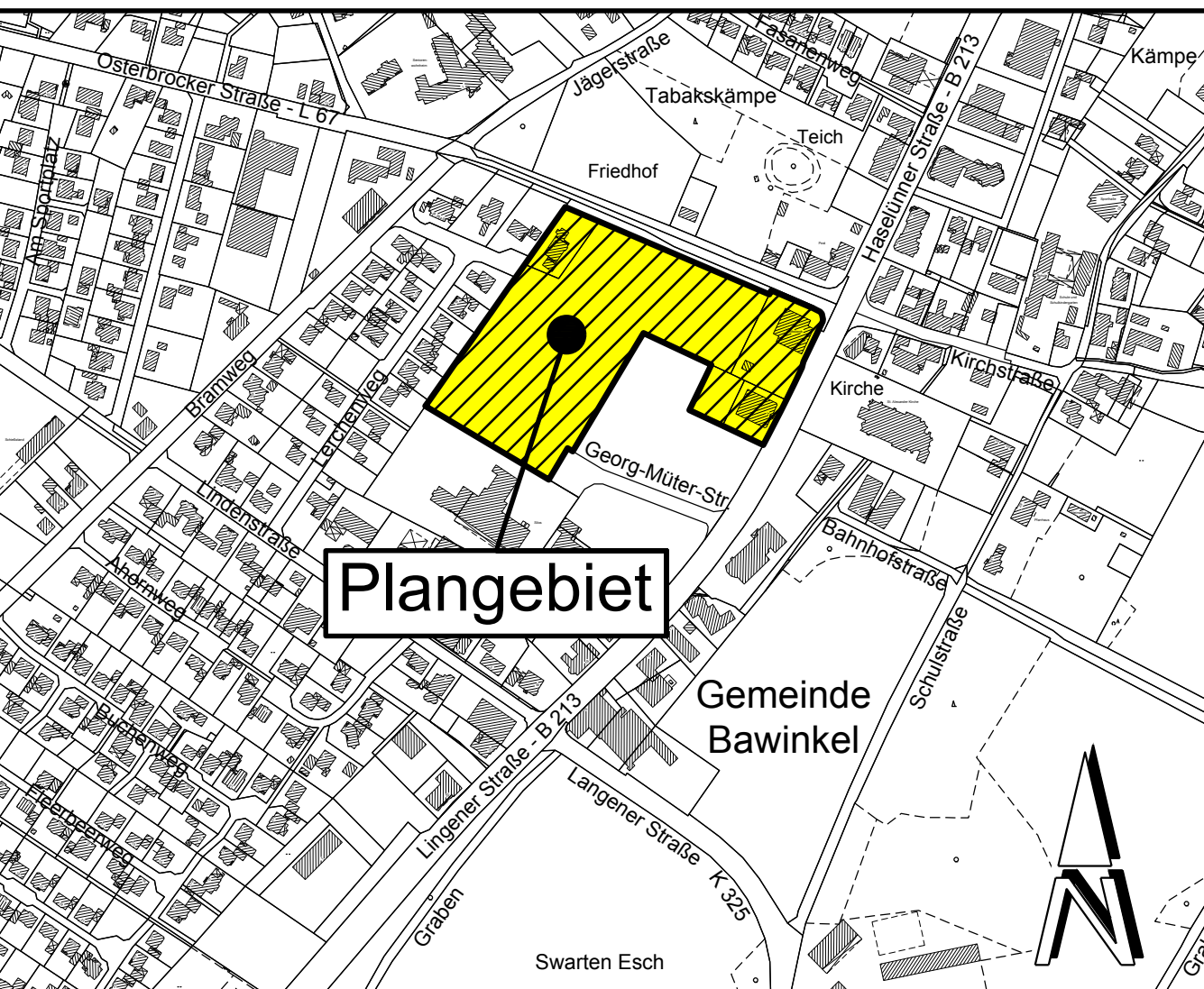
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WA 1
- MI 1 Mischgebiete
- MI 2
- MI 3
- 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 = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R = Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB II bis LPB VI)
- Abgrenzung der Schallimmissionspegel am Tage entsprechend der festgesetzten Emissionskontingente im Sondergebiet Baumarkt

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe Traufhöhe Firsthöhe	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Bawinkel**  
 Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 25**  
**" Ortskern Fläche Mütter "**

Mit örtlichen Bauvorschriften  
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
 BP25.DWG