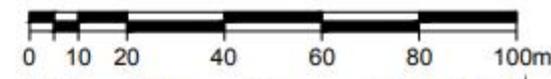


# Anliegerversammlung

Bebauungsplan Nr. 6  
„Wohnpark Bawinkel Nord West“

# Vorstellung neues Bauvorhaben durch den Antragsteller

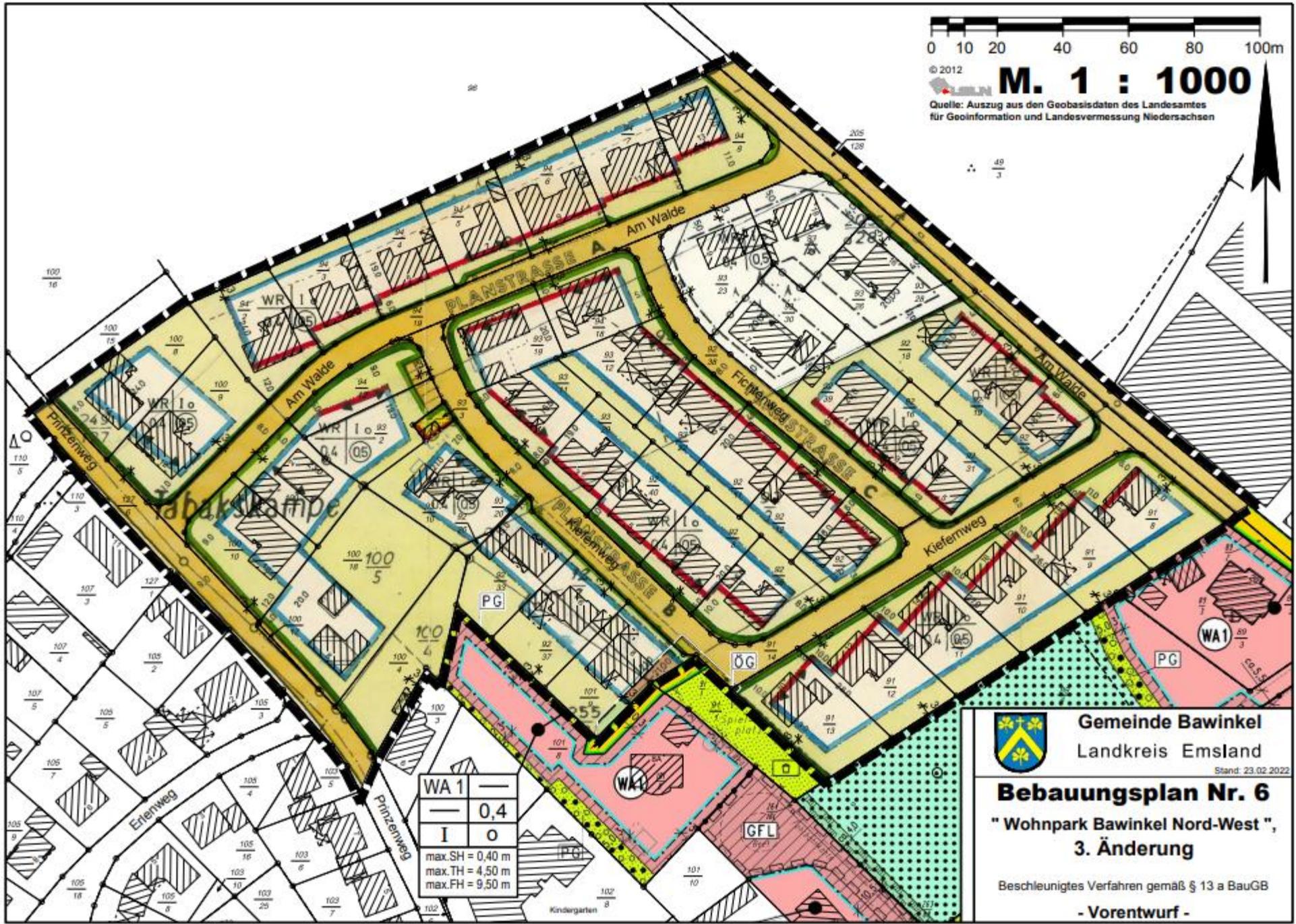
# Istbestand - Bebauungsplan



© 2012  
**M. 1 : 1000**

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

49  
3



WA 1	—
—	0,4
I	o
max. SH = 0,40 m	
max. TH = 4,50 m	
max. FH = 9,50 m	



**Gemeinde Bawinkel**  
 Landkreis Emsland

Stand: 23.02.2022

**Bebauungsplan Nr. 6**  
 "Wohnpark Bawinkel Nord-West",  
 3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**- Vorentwurf -**

# Satzung

## §1

Bauliche Anlagen und Änderungen sind so aufzuführen, dass sie Ausdruck anständiger Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sind und sich der Umgebung einwandfrei einfügen. Auf die Eigenart oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes ist Rücksicht zu nehmen.

## §2

Die Baukörper sind klar zu gestalten. Die Traufenhöhe der eingeschossigen Häuser darf, gemessen von der Oberkante Sockel bis Unterkante der Dachrinne 3,00 m nicht überschreiten. Die Außenwände der Gebäude sollen in Klinkern hergestellt werden. Teilweise Verwendung von Putzflächen, Holz, Werk- oder Kunststein ist möglich. Die Sockelhöhe sollte 0,60 m über Erdoberfläche nicht übersteigen.

## §3

Die Dachneigung soll 26 – 34° betragen. Die Schornsteine können die Dachhaut entweder im First oder in der Nähe des Firstes durchbrechen, sind aber auch in der Dachfläche oder seitlich davon (offener Kamin für Haus und Garten) zulässig.

## §4

Nebengebäude, Anbauten und freistehende Kleinbauten müssen sich in ihrer Größe und ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden harmonisch anpassen. Vorgefertigte Garagen und Nebengebäude können zugelassen werden, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

## §5

Die bebauten Grundstücke sind straßenseitig einzufriedigen. Die Einfriedigung sind dauern in einem guten zustand zu erhalten und wie folgt auszubilden:

- a) Niedrige Hecke
- b) Jägerzäune
- c) Massige Einfriedigung

jeweils bis 0,80 m über Bürgersteinniveau.

# Satzung

## §6

Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen und dergleichen bedarf der Erlaubnis der Baugenehmigungsbehörde.

## §7

Im Einvernehmen mit der Gemeinde Bawinkel kann die Baugenehmigungsbehörde auch Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch das Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird

1. Abweichung in der Dachneigung +/- 5 °
2. Bei den Einfriedungen.

## §8

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Bawinkel im Einzelfall Befreiung erteilen, wenn die Einhaltung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

## §9

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gem. § 6 (2) der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 35 – 37 des Niedersächsischen Gesetztes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsfeld bis zu DM 150,-- bzw. die Ersatzvornahme angedroht.

## §10

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

# Anpassung an die heutigen Gegebenheiten - Bebauungsplan

# Zeichenerklärung:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,40 m Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
- H = 7,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bei Flach- und Pultdach
- o Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Gebäude (nicht eingemessen)
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



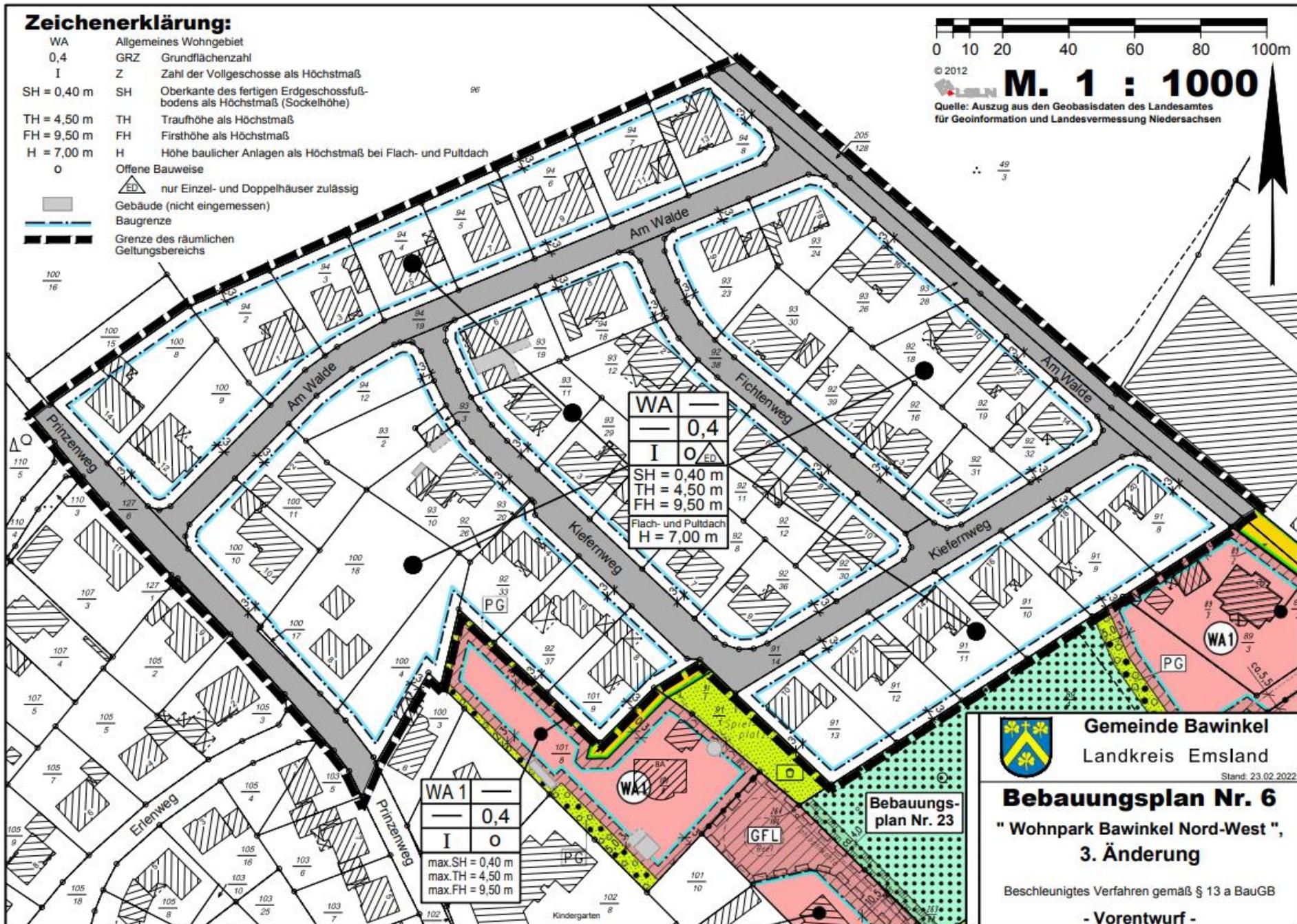
© 2012



# M. 1 : 1000

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

49  
3



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

WA 1	—
—	0,4
I	o
max. SH = 0,40 m	
max. TH = 4,50 m	
max. FH = 9,50 m	



**Gemeinde Bawinkel**  
Landkreis Emsland

Stand: 23.02.2022

## Bebauungsplan Nr. 6

### "Wohnpark Bawinkel Nord-West", 3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Vorentwurf -

# Textliche Festsetzungen

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

### 1.1 Zahl der Wohnungen

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

# Örtliche Bauvorschriften

## 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 bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, 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 m<sup>2</sup> groß ist.

# Gegenüberstellung

## Reines Wohngebiet (WR)

### § 3 BauNVO

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
  
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
  
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

## Allgemeines Wohngebiet (WA)

### § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
  
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen.