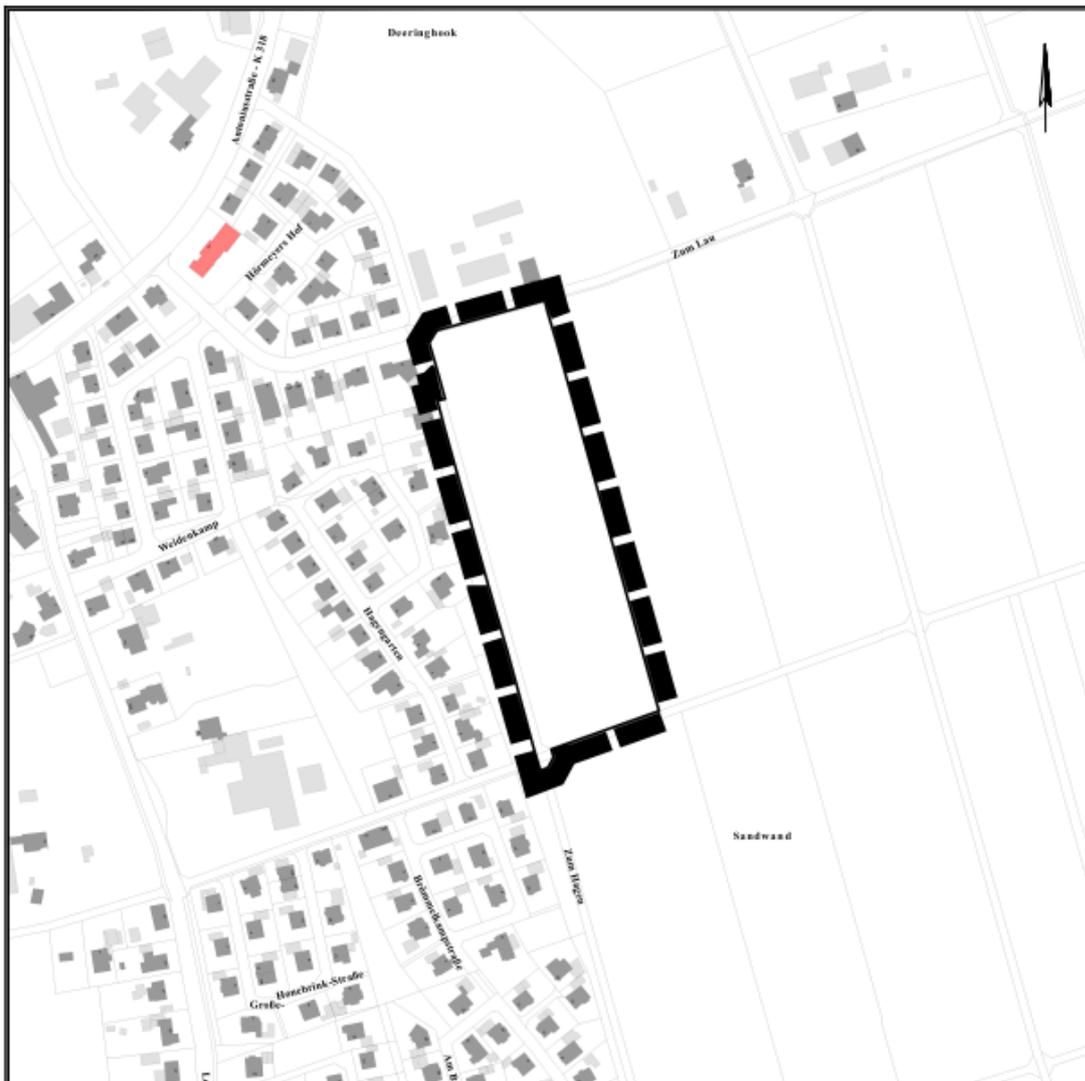


Stadt Lingen

Ortsteil Baccum

Bebauungsplan Nr. 29 "Zum Hagen"

mit örtlichen Bauvorschriften



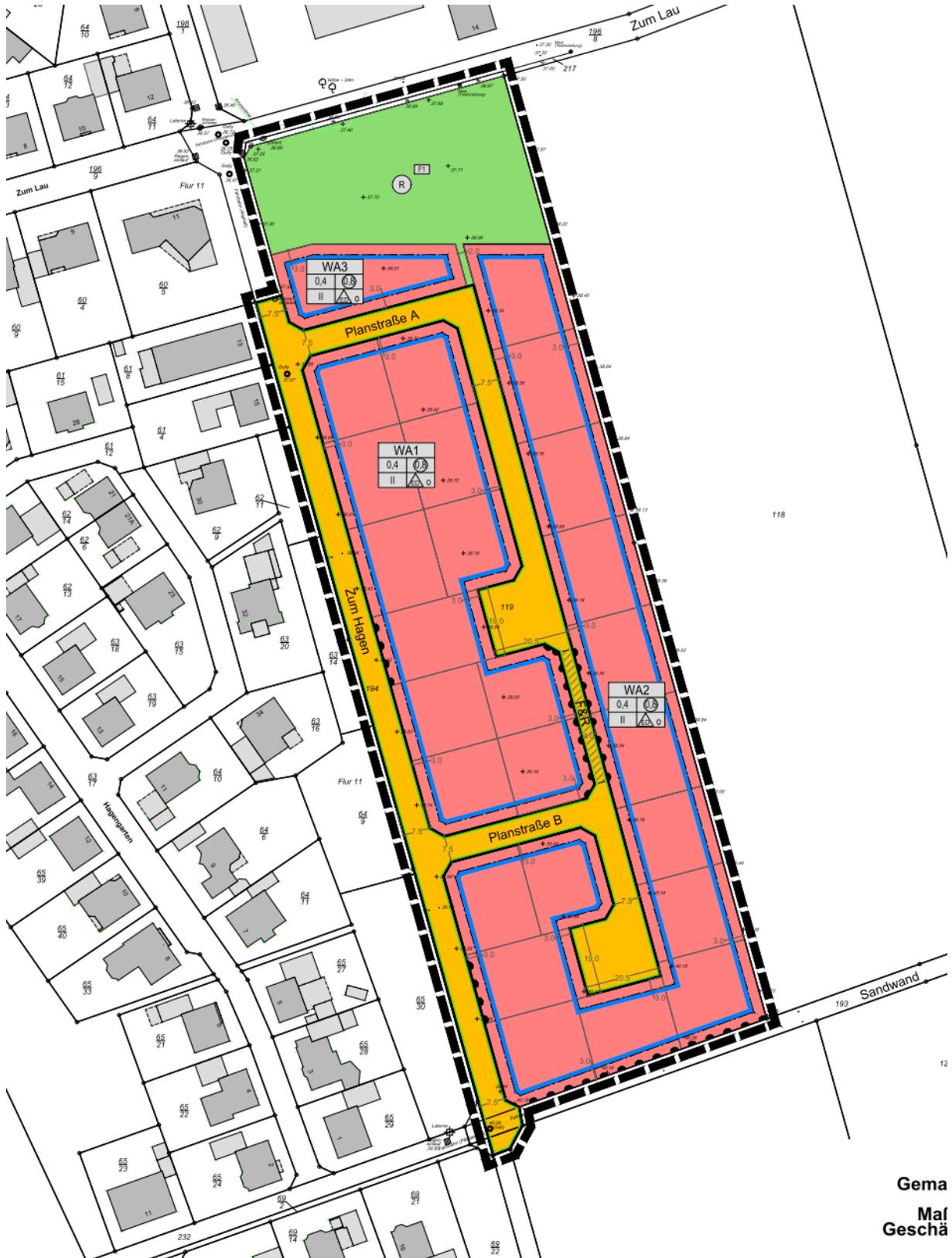
Übersichtsplan o.M.



STADT LINGEN EMS

· Stadt Lingen (Ems)
Elisabethstraße 14-16
Postfach 2060
Telefon 0591/9144-0
Internet: www.lingen.de

· Fachdienst Stadtplanung
· 49808 Lingen (Ems)
· 49803 Lingen (Ems)
· Telefax 0591/9144-643
· Email: info@lingen.de

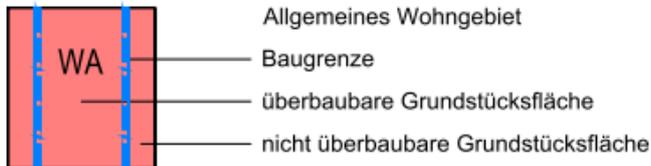


Gema
Maß
Geschä

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

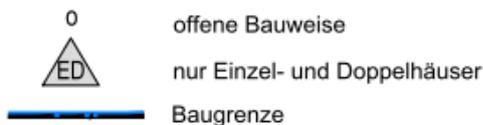


z.B. WA 1 Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|-----|------------------------------------|
| II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 0,8 | Geschossflächenzahl |

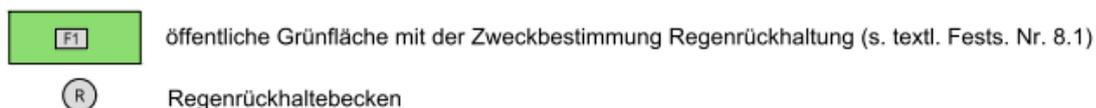
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



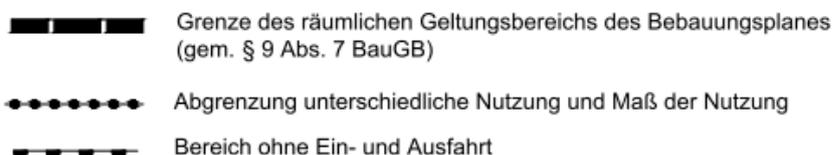
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen (§18 Abs. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 10,00 m festgelegt. Diese Regelung betrifft auch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten).

Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Die untere Bezugsebene ist die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

2.2 Traufhöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die maximale Traufhöhe (TH) wie folgt festgelegt:

- WA1 TH: 4,50 m
- WA2 und WA3: TH: 6,50 m

Für die Bemessung gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bezugsebene ist dabei Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

Die Vorschrift 2.1 + 2.2 Traufhöhe (§18 Abs. 1 BauNVO) gilt nicht für

- untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 NBauO
- Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3 und 4
- Garagen gem. §12 BauNVO und Carports gem. GaStplVO
- Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
- Terrassenüberdachungen

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 23 (5) BauNVO zwischen Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 Abs. 3 GaStplVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO (mit Ausnahme von künstlichen Einfriedungen und Pflasterungen) und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

5. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In allen Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Vorgartenflächen (§23 Abs. 5 BauNVO)

Vorgartenflächen sind von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten. Das Grundstück im WA3 lässt eine Bebauung mit vier Wohneinheiten zu, sodass die Vorgartenflächen aufgrund der dichten Bauweise für Erschließung und Nebenanlagen notwendig sind. Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen der erschließenden Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinfriedungen, siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 6.

7. Widmungsverfügung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m §6 Abs. 5 NStrG)

Gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Fuß- und Radwege) mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des §6 Abs. 2 NStG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

8. Grünordnerische Festsetzung

8.1 - öffentliche Grünfläche F 1

Innerhalb der mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Anlagen für die Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) nach näherer Maßgabe des wasserrechtlichen Verfahrens zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen, die Unter- u. Überwasserböschungen sind zu variieren, an geeigneten Stellen sind standortheimische Sträucher (Wuchshöhe maximal 10 m), wie z.B. Salix aurita (Ohrweide), Salix purpurea (Purpurweide) zu pflanzen. Weiterhin zulässig ist die Anlage eines wasserdurchlässigen Unterhaltungsweges. Darüber hinaus sind die übrigen Flächen als Wiesenflächen zu entwickeln.

8.2 - Hochstammpflanzung an Erschließungsstraßen

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind im Abstand von ca. 20 m Hochstammbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes innerhalb des Plangebietes an die Erschließungserfordernisse der Baugrundstücke (Grundstückszufahrten) anzupassen, die Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Stauden zu bepflanzen.

Zu verwenden sind ausschließlich Baumarten, die eine maximale Wuchshöhe von 10 m erreichen, wie z.B. Acer platanoides "Globosum" (Kugelspitzhorn), Amelanchier arborea "Robin Hill" (Felsenbirne), Crataegus lavalleyi "Carrierei" (Apfeldron), Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" (Kugelakazie).

8.3 - Bepflanzung auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken darf die Bepflanzung eine maximale Wuchshöhe von 10 m erreichen. Zu verwenden sind ausschließlich Stauden / Gräser, Sträucher, Obstbäume und Kugelbäume (wie z.B. Kugelakazie, Kugelspitzhorn).

9. Oberflächenentwässerung (§9 Abs. 1 Nr.16d und Abs. 6 BauGB)

Eine Oberflächenentwässerung ist aufgrund des geringdurchlässigen Baugrunds nicht möglich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu einem zentralen Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

10. Nutzung solarer Strahlungsenergie

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung):

10.1.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

10.2.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

1.1 Einzelhäuser / Doppelhäuser

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 ist die Dachform wie folgt festgelegt:

- WA1: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, gegeneinander versetztes Pultdach
- WA2 und WA3: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeldach, gegeneinander versetztes Pultdach

Die Höhe des Versatzes bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf maximal 1,20 m betragen.

Diese Vorschrift gilt nicht für

- untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 NBauO
- Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3 und 4
- Garagen und Carports gem. §12 BauNVO
- Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
- Terrassenüberdachungen

2. Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Dachneigung je nach Dachform wie folgt festgelegt:

- Satteldach / Krüppelwalmdach / versetztes Pultdach: 35°-45°
- Walmdach / Zeldach: 20° - 35°

3. Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.

4. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser dürfen eine Länge von 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

5. Dacheindeckung und Dachbegrünung

5.1 Material

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen in nicht reflektierender Ausführung zulässig.

5.2 Dachfarbe

Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 sind die Dachpfannen in Anlehnung an folgenden Farbraumen (rot, braun, schwarz, grau) auszuwählen:

RAL-Nr.:

2001,2002,3000,3001,3002,3003,3004,3005,3007,3009,3011,3013,3016,3032,8002,8004,8012,8015,6022,
7015,7016,7021,7022,7023,7024,7026,7030,7043,7044,9004,9005,9011,9017

6. Einfriedungen

Künstliche Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind in den allgemeinen Wohngebieten nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung sind als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinflechtung sind zulässig.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Denkmalschutz

Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalbehörde der Stadt Lingen (FD Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohlesammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

4. Energieversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Grumsmühlen. Gemäß der Schutzgebietsverordnung §6 Nr. 48 / 49 sind Erdbohrungen für Erdwärmepumpen mit einer Tiefe von über 10,00 m innerhalb des gesamten Plangebietes verboten.

5. Landwirtschaft

Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind. Im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich ist mit bis zu 15 % Jahresstunden zu akzeptierenden Geruchstunden zu rechnen.

6. Artenschutz

Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen darf die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum 1. März bis 30. Juni) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen. Bei Gebäudeumbau-/ Gebäudeabbrucharbeiten sind die betroffenen Gebäudeteile auf gebäudesiedelnde Brutvogelarten bzw. Fledermäuse zu untersuchen. Bei Fällungen von Bäumen mit einem größeren Brusthöhendurchmesser als 30 cm sind diese auf Baumhöhlen zu untersuchen. Wenn Baumhöhlen vorhanden sind, sind diese auf Nutzung (Quartiere) durch Brutvögel bzw. Fledermäuse zu überprüfen. Bei Befund sind alle Abbruch- und/oder Fällarbeiten sofort einzustellen und unverzüglich Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) aufzunehmen. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind artenschutzrechtliche Lösungen (CEF-Maßnahmen) zu suchen, damit keine nach § 44 BNatSchG definierten Verbotstatbestände eintreten, oder darüber zu entscheiden, ob eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG mit entsprechenden Auflagen (FSC-Maßnahmen) erteilt werden kann.

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

7. Baugrund

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

8.Löschwasserversorgung

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Ortsbrandmeistern festzulegen.

9.Nebenanlagen

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Einfriedungen jeglicher Art, Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

10.Versorgungsleitungen

Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

11.Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 - 16 während der Servicezeiten eingesehen werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Zum Hagen" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems),

Der Oberbürgermeister