

Planzeichenerklärung

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

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



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



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



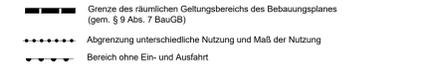
Verkehrsfächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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 Bebauungsplans 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, Fahrstuhlverläufe).
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 Dachdeckung. 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. GaStpVO
- 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 GaStpVO (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. 6 BauNVO)
Vorgartenflächen sind von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwerk oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten. Das Grundstück im WA3 lässt eine Bepflanzung 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. Widmungserklärung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 NStRG)
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Fuß- und Radwege) mit der Verkehrserbaugebe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStRG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

8. Gründormische Festsetzung
8.1. öffentliche Grünfläche F1
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. Überwasserbeschaltungen sind zu variieren, an geeigneten Stellen sind standorttheoretische Straucher (Wuchshöhe maximal 10 m), wie z.B. Salix aurita (Ordnweide), 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 Baumsandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes innerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Baugrundebedingungen (Grundstückszufahrten) anzupflanzen; 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 'Globeum' (Kugelspläthorn), Amelanchier alba 'Robin Hill' (Felsenbirne), Crataegus laevigata 'Carminera' (Apfelrose), Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' (Kugelsakaze).

8.3. Befanzung auf den Baugrundflächen
Auf den Baugrundflächen darf die Befanzung eine maximale Wuchshöhe von 10 m erreichen. Zu verwenden sind ausschließlich Stauden / Gräser, Sträucher, Obstbäume und Kugelbäume (wie z.B. Kugelsakaze, Kugelspläthorn).

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 solarer 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 solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
10.2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Ortliche Bauvorschriften
1.1. Dachformen
1.1.1. 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, Zeltdach, 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 / Zeltdach: 20° - 35°

Dachgauben

Dachgauben und Dachschneitte dürfen eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeseite (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 Gebäudeseite (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

5. Dachdeckung und Dachbegrünung
5.1. Material
Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachplatten in nicht reflektierender Ausführung zulässig.
5.2. Dachfarbe
Nach der Übersichtskarte zum Fareregister RAL 840 sind die Dachfarben in Anlehnung an folgenden Farbrahmen (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, 8022, 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 in nicht überbaubaren Bereich), sind in den allgemeinen Wohngebieten nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.
Stützgerinne mit Sichtschutzeinfriedung sind als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe in nicht überbaubaren Bereich), in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Stützgerinne ohne Sichtschutzeinfriedung 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 archaische Befunde ergeben, so sind diese melderpflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalbehörde der Stadt Lingen (FD Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archaische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohlesammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinzerstückelungen. Melderpflichtig 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 Landkämpfmittel (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 Grumshöfen. Gemäß der Schutzbezugsverordnung § 6 Nr. 48 i 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 Geräte auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind. Im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich ist mit bis zu 15 % Jahresstunden zu akzeptierenden Geruchsstunden zu rechnen.

6. Artenschutz
Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen darf die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschneiden 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 Gebäudeeile auf gebäudebedingende 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 (CEP-Maßnahmen) zu suchen, damit keine nach § 44 BNatSchG definierten Verbotstatbestände eintreten, oder darüber zu entscheiden, ob eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 47 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 abgelenkt sein.

7. Baugrund
Die Bauvorhaben sind die geotechnischen 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 1997-1NA: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 1997-2NA: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 Bauwerk oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Einfriedungen jeglicher Art, Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengrünsystemen.

10. Versorgungsleitungen
Im Bereich der erschlossenen Versorgungsleitungen sind nur fachwurzende Geblöde zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schichtarbeiten 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 verlegten Versorgungsleitungen in der Öffentlichkeit 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" bestanden aus der Planung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems),
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" beschlossen.

Lingen (Ems), 08.02.2024
Stadtbaurat

Planverfasser
Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
FB Stadtplanung und Hochbau

Lingen (Ems), 08.02.2024
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" mit der Begründung hat vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lingen (Ems),
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 29 "Zum Hagen" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems),
Stadtbaurat

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

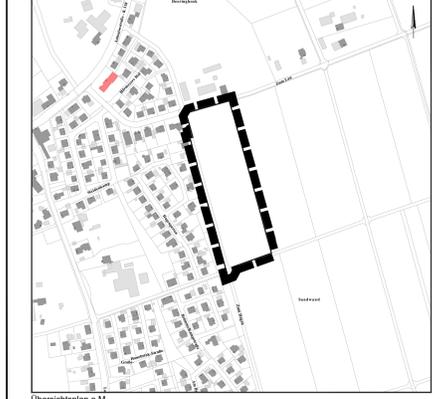
Lingen (Ems),
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),
Stadtbaurat

Stadt Lingen Ortsteil Baccum Bebauungsplan Nr. 29 "Zum Hagen"

mit örtlichen Bauvorschriften



STADT LINGEN EMS
Stadt Lingen (Ems)
Elisabethstraße 14-16
Postfach 2050
Telefon 05919144-0
Internet www.lingen.de
Fachdienst Stadtplanung
49803 Lingen (Ems)
49803 Lingen (Ems)
Telefon 05919144-0
Email: info@lingen.de