

Kartengrundlagen:
 Digitales Höhenmodell 1:1000
 Daten: Auszug aus dem Ortsverzeichnis der Niedersächsischen Landesvermessungsbehörde
 2021, LGLN, Rauminformationssysteme
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: Stadt Lingen (Ems)
 Gemarkung: Baccum
 Flur: 8
 Maßstab: 1:1000
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und werden die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom Dezember 2021. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinsam einsehbar.
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsliste ist einwandfrei möglich.
 Lingen (Ems), den
 Örtverm.-Ing. Ulfert und Ulfert-Karant
 Geschäftsbuch Nr. 21/07
 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung

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

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

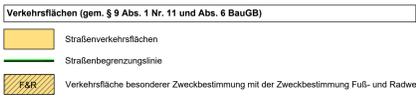


Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

0 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser
 Baugrenze



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, Fahrschleifenfahrten).
 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)
 Für die unteren 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 Dachendeckung. 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 BauNVO
 - Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3 und 4
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Carports gem. BaStpVO
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 - Terrassenüberdachungen

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten ist gem. § (5) BauNVO zwischen Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 Abs. 3 BaStpVO (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. Im WA3 sind vier Wohneinheiten 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 Abstandflächen 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. gegenüberliegender Verengungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinfriedungen, siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 6.

7. Widmungsvorgang (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 NSrG)
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NSrG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Fuß- und Radweg) mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NSrG 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 Ufer- u. Überwasserböschungen sind zu variieren, an geeigneten Stellen sind standortstheoretische Sträucher (Wuchshöhe maximal 10 m), wie z.B. Salix aurita (Ohrwedde), Salix purpurea (Purpurweide) zu pflanzen. Weiterhin zulässig ist die Anlage eines wasserundurchlässigen Unterflurabflusses. Darüber hinaus sind die übrigen Flächen als Wiesenflächen zu entwickeln.

8.2 - Hochstammplantagen an Erschließungsstraßen
 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind im Abstand von ca. 20 m Hochstamm-Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes innerhalb des Plangebietes an die Erschließungsanfordernisse 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 "Globeum" (Kugelspitzthorn), Amelanchier arborea "Robur Hill" (Feisenrose), Crataegus laevigata "Carmine" (Apfelflor), 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, Kugelspitzthorn).

9. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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 (Solarfestlegung):
 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 (Solarindachfläche).
 10.2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarindachfläche 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, Zelt Dach, 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 BauNVO
 - 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 in nach Dachform wie folgt festgelegt:
 - Satteldach / Krüppelwalmdach / versetztes Pultdach: 35°-45°
 - Walmdach / Zelt Dach: 20° - 35°

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

5. Dachdeckung und Dachbegrenzung
 5.1 Material
 Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen in nicht reflektierender Ausführung zulässig.
 5.2 Dachfarbe
 Nach der Übersichtskarte zum Farbegister RAL 840 sind die Dachpfannen in Anlehnung an folgenden Farbtönen (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 im nicht überbaubaren Bereich), sind in den allgemeinen Wohngebieten nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.
 Stabgittermauern mit Sichtschutzeinfriedung sind als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Stabgittermauern ohne Sichtschutzeinfriedung sind zulässig.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauamtsverordnung (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 NDSrG) zu melden. Die Meldung sollte an die untere Denkmalbehörde der Stadt Lingen (FD Bauordnung und Denkmalfürsorge) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzwerkzeugen, Scherben, Holzkonstruktionen, aufgefällige Bodenverfärbungen oder Stein- und Metallgegenstände. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. Die Fundstelle nach § 14 Abs. 2 NDSrG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet, wenn in der Regel gerechnet werden kann.

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 Grummshagen. Gemäß der Schutzgebietsverordnung § 6 Nr. 48 / 49 sind Erdborungen 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 Vögelarten (Zeitraum 1. März bis 30. Juni) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen. Bei Gebäudeumbau- / Gebäudeabrucharbeiten sind die betroffenen Gebäudeteile auf gebäudeeinseitige Brutvogelarten bzw. Fledermaus 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. Fledermaus 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 Schutzbestände entstehen, und darüber zu entscheiden, ob eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG mit entsprechenden Auflagen (FC-Maßnahmen) erteilt werden kann.
 Die Bepflanzung 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 Bauarbeiten sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrunds 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. Löschwasser Versorgung
 Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasser Versorgung 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 Abstandflächen zulässig sind, zählen auch Einfriedungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

10. Versorgungsleitungen
 Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur fachwurzeln Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schaubarbeiten 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 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 § 69 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Zum Hagen" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebensiehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems),
 Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Lingen (Ems), 09.10.2021
 1. Stadtrat

Planverfasser
 Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
 Lingen (Ems), 09.10.2021
 FB Stadtplanung und Hochbau

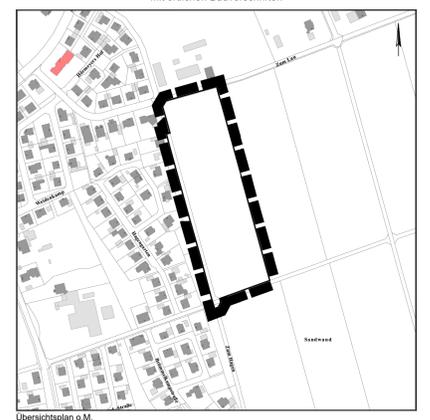
Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" mit der Begründung hat am 14.03.2023 bis 14.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Lingen (Ems), 17.04.2023
 1. Stadtrat

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 Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Lingen (Ems),
 1. Stadtrat

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),
 1. Stadtrat

Vertretung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 29 "Zum Hagen" ist die Vertretung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Lingen (Ems),
 1. Stadtrat

Stadt Lingen
 Ortsteil Baccum
 Bebauungsplan Nr. 29
 "Zum Hagen"
 mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Lingen (Ems)
 Elisabethstraße 14-16
 Postfach 2000
 Telefon 05919144-0
 Internet: www.lingen.de

Fachdienst Stadtplanung
 49808 Lingen (Ems)
 49803 Lingen (Ems)
 Telefax 05919144-643
 Email: info@lingen.de

STADT LINGEN EMS