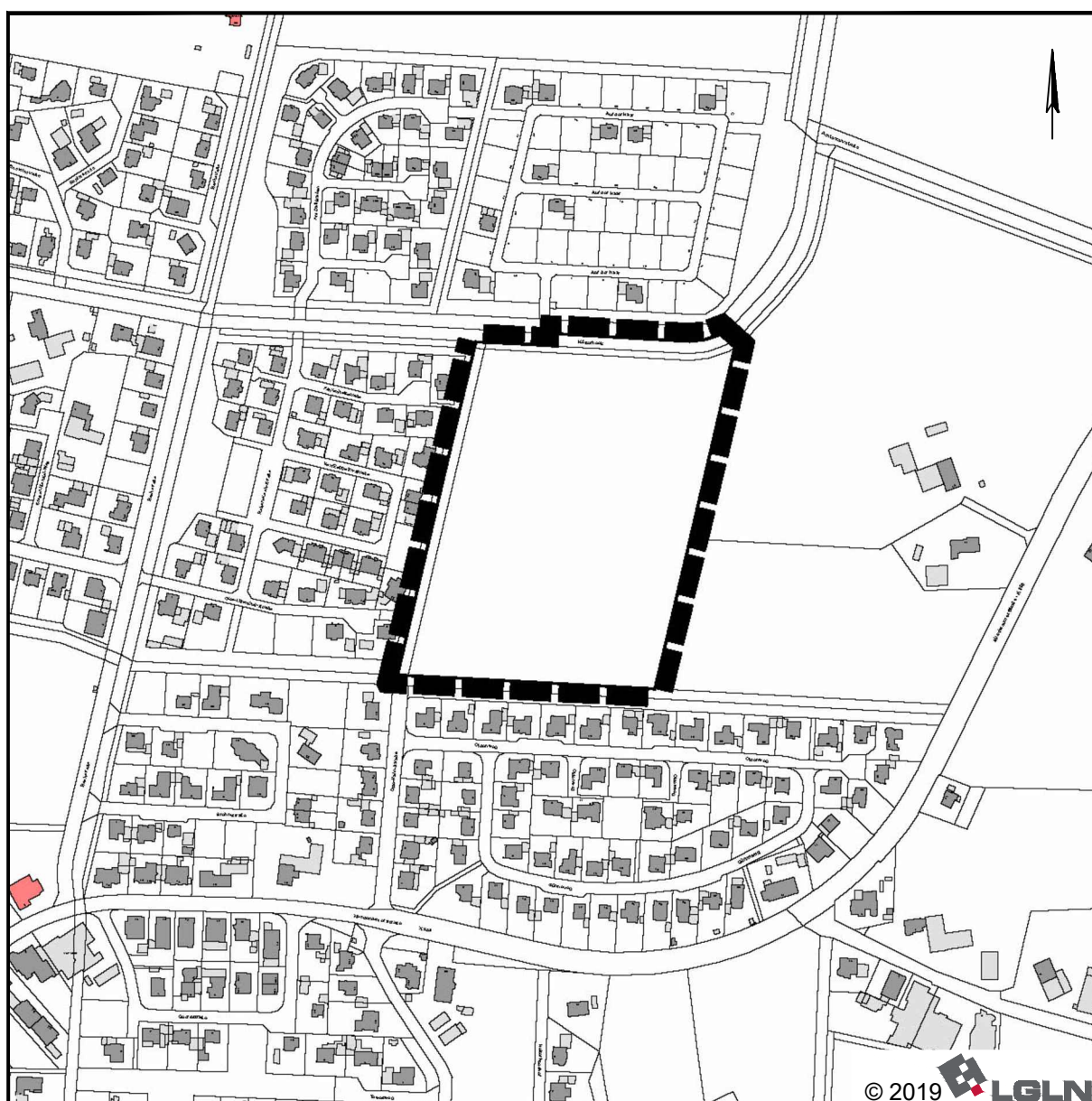


Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 21 "Südlich Kötterhook"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Juli 2020

M 1 : 1.000



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

Bebauungsplan Nr. Bram 14
"Östlich Dallgraben"

Bebauungsplan Nr. Bram 19
"Östlich Dallgraben Teil II"

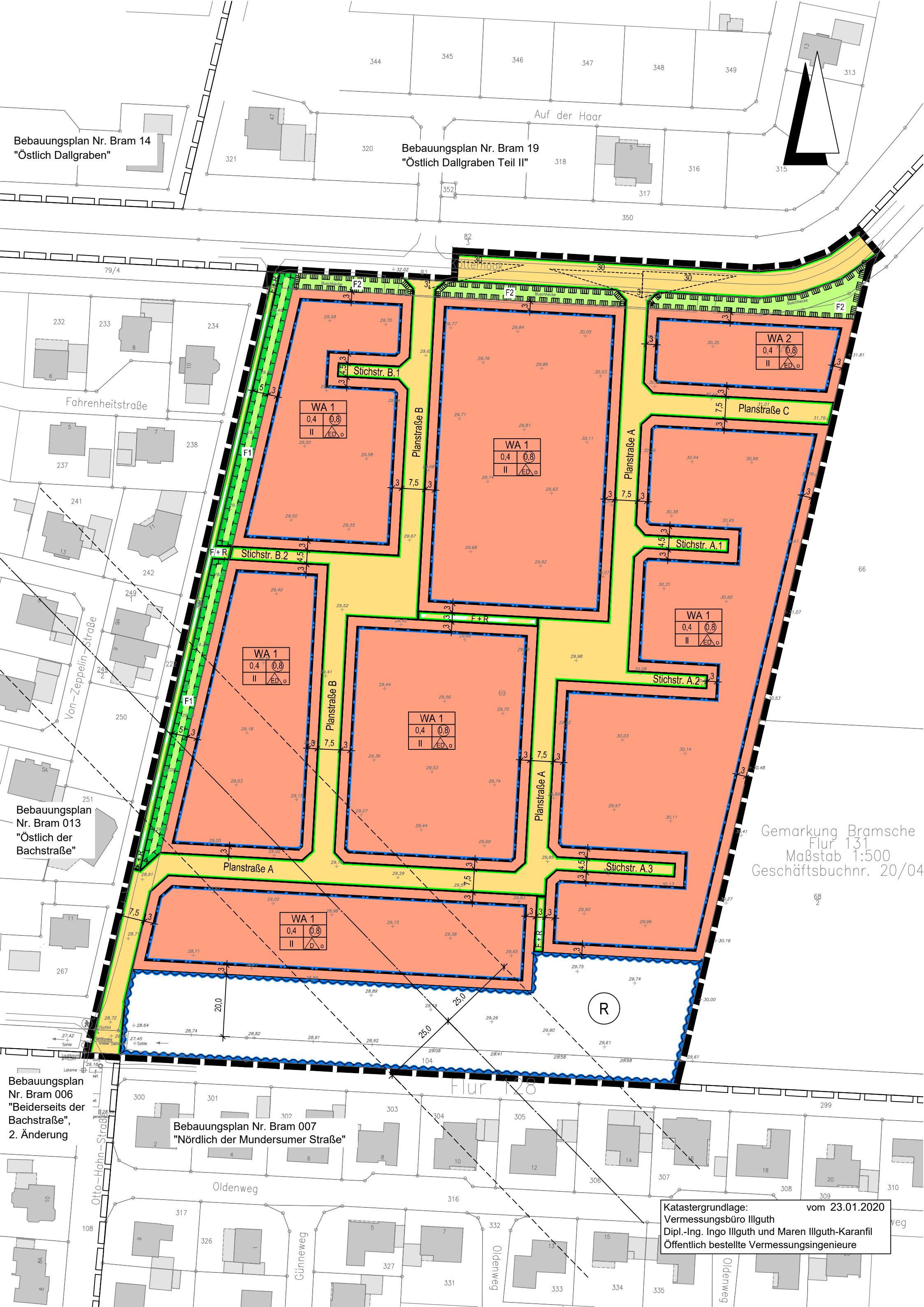
Bebauungsplan
Nr. Bram 013
"Östlich der
Bachstraße"

Bebauungsplan
Nr. Bram 006
"Beiderseits der
Bachstraße",
2. Änderung

Bebauungsplan Nr. Bram 007
"Nördlich der Mundersumer Straße"

Gemarkung Bramsche
Flur 131
Maßstab 1:500
Geschäftsbuchnr. 20/04

Katastergrundlage:
Vermessungsbüro Illguth
Dipl.-Ing. Ingo Illguth und Maren Illguth-Karanfil
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
vom 23.01.2020



Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser



nur Doppelhäuser

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F + R

Fuß- und Radwege

9. Grünflächen

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

öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

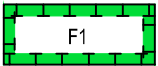


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



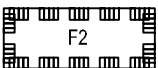
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft: Hochstaudenflur (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7.1)

15. Sonstige Planzeichen

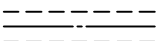


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(gem. § 9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts:
Geschützter Landschaftsbestandteil (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 8)

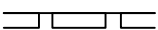


Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Sichtdreieck



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,5 m nicht überschreiten. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) darf 10,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich bei allen Gebäuden mit geneigten Dächern auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche.

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

Zwerggiebel, Gauben u.ä. sind von den Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen. (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

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

Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1 höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohnung.

5. Vorgartenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Vorgartenflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 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 (s. auch Hinweis Nr. 7).

Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinfriedungen (s. örtliche Bauvorschriften Nr. 6).

6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der in der Fläche liegende Graben ist zu erhalten. Es ist außerdem ein mindestens 3,00 m breiter Unterhaltungsstreifen für das Regenrückhaltebecken zu gewährleisten. Innerhalb des Unterhaltungsstreifens ist ein Fuß- und Radweg zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die festgesetzte 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (F1) wird der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur überlassen. Eine Mahd erfolgt im Zweijahresturnus. Die Mahd erfolgt nach dem 15. Juli mit Mahdgutabräumung. Zu den angrenzenden Nutzungen erfolgt eine Abgrenzung mit Holzpfählen. Die Umsetzung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgt im Vorfeld, spätestens im Herbst / Winter vor Beginn der Erschließungsarbeiten, so dass die Wirksamkeit der Maßnahme zu diesem Zeitpunkt gewährleistet ist.

7.2 Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist naturnah anzulegen, die Unter- u. Überwasserböschungen sind zu variieren, an geeigneten Stellen sind standortheimische Laubgehölze, wie zum Beispiel Weiden und Schwarzerlen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der nachrichtlichen Überlagerung „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ (F2) ist die vorhandene Feldhecke zu erhalten und zu entwickeln. Die Feldhecke steht im Verzeichnis der geschützten Landschaftsbestandteile nach §22 Abs. 4 Nr. 2. NAGBNatSchG. Vorhandene Lücken sind flächendeckend mit standortheimischen Laubgehölzen nach der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Pflanzliste: Hecken und Wallhecken

Bäume:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer zulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Höhe des Versatzes zwischen den Dachflächen max. 1,2 m betragen. Hiermit soll erreicht werden, dass die aus dem Versatz resultierende aufgehende Wand innerhalb der Dachfläche gegenüber dieser untergeordnet bleibt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 m² Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit 35°- 45° festgesetzt. Zeltdächer sind mit einer Dachneigung von 20°- 35° zulässig.

3. Dachgauben

Dachgauben und- einschnitte dürfen eine Länge von 1/3 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser dürfen eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Als Dachformen sind nur Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

5. Dacheindeckung

5.1 Als Dacheindeckung ist ein nicht reflektierendes Material zu wählen. Die Farbtöne rot, rotbraun, grau oder schwarzgrau sind als Dachfarbe vorzusehen.

5.2 Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung entsprechen folgenden Farbtönen aus dem RAL-Farbkatalog:

Farbton rot und rotbraun:

RAL-Nr.:

2001,2002,3000,3001,3002,3003,3004,3005,3007,3009,3011,3013,3016,3032,8002,8004,8012,8015

Farbton grau und schwarzgrau:

RAL-Nr.: 6022,7015,7016,7021,7022,7023,7024,7026,7030,7043,7044,9004,9005,9011,9017

Zwischenfarbtöne sind zulässig.

6. Einfriedungen

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

Stabgitter- und Kunststoffzäune als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

3. Landwirtschaft

Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Immissionen auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.

4. Artenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die örtliche Fauna zu minimieren, sollten Gehölze nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. gefällt werden, wobei die Entnahme von Gehölzen durch Anpflanzungen auszugleichen ist. Außerdem ist die Ackerfläche bei Arbeiten zwischen März und August mindestens eine Woche vorher auf Gelege und Nestlinge von Bodenbrütern zu untersuchen.

5. 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.

6. Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist 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.

7. 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.

8. Sichtdreiecke

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bewuchs und anderen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

9. Vorschriften

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

Nachrichtliche Übernahmen

1. Richtfunkstrecke

Die das Plangebiet betreffende Richtfunkstrecke HY1026-HY1603 einschließlich ihrer Schutzstreifen ist nachrichtlich übernommen worden.

2. Feldhecke/ Geschützter Landschaftsbestandteil

Die im Norden des Plangebietes verlaufende bestehende Feldhecke ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes, Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG übernommen.