

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 23023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verhältnis zur Ursprungsplanung:** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die bislang gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 der Stadt Lingen (Ems), Baugebiet: "Venn", Rechtskraft am 26.08.1966 sowie dessen 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1976 und dessen 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 02.05.1983 außer Kraft.

3. Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen und gehölzbewohnenden Fledermäusen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Besonders auf die Fällung von Altholzbeständen und Höhenbäumen ist nach Möglichkeit zu verzichten. Erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten sowie bodenbearbeitende Eingriffe (wie das Abschneiden des Oberbodens im Falle von in Bodennähe brütenden Gehölzbrütern) sind außerhalb der Bauzeitenbeschränkung (Zeitraum: 1. März bis 30. September) durch eine Fachkraft (Ökologische Baubegleitung, ÖBB) zu begleiten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Werden Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser größer 20 cm gefällt sind sie im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vor der Fällung von fachkundigem Personal auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

4. Bodenfunde: 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 (Ems), FD Bauordnung und Denkmalpflege erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohle-ansammlungen, 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.

5. Löschwasserversorgung: Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min, (96 m³/h) vorhanden ist, wobei in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen ist, die restlichen 50 % dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage. Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

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

7. Auskünfte: Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN- und sonstigen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) - im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 - während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im WA 1 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 43,00 m ü. NHN und im WA 2 die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 40,00 m ü. NHN nicht überschritten werden. Diese Regelung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachkonstruktion incl. Dacheindeckung / Gründachaufbau, Brüstungen, Attiken usw.

2.2 Abweichend von der textlichen Festsetzung 2.1 darf die zulässige Gebäudehöhe durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten o.ä.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 50 % begrenzt.

3 Bauweise

3.1 In den WA 1 und WA 2 wird offene Bauweise festgesetzt; Gebäude bis zu einer Länge von 50,0 m sind somit zulässig.

4 Natur und Landschaft

4.1 In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum derselben Art (z.B. Stieleiche - Quercus robur) zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm.

4.2 In den WA 1 und WA 2 ist je Wohnhaus mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Eiche, etc.) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang im Plangebiet zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Ende der Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen.

5. Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte, oberflächennahe und dauerhaft begrünte Versickerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen müssen, komplett in den Untergrund abzuleiten. Unterirdische Versickerungsanlagen sind ausschließlich für die Versickerung von Dachflächenwasser zulässig. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (April 2005), Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. ist dabei zu beachten.

6. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V4: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird (fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept). Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren.

Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Kohlmeise und Blaumeise) sind aufgrund des Verlustes von eventuellen Bruthöhlen durch Baumfällungen 6 Höhlenbrüter-Nistkästen aus Holzbeton als Ersatzquartier in räumlich-funktionaler Nähe zur Vorhabensfläche (idealerweise an bestehend bleibenden Gehölzen) anzubringen.

7. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)

7.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die nutzbaaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, **BauNVO**)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, **PlanzVO**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**)
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 22, Baugebiet: "Venn", 10. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Lingen (Ems), ___./___./20__

Erster Stadtrat

Planverfasser:

Stadtlandschaft

Lister Meile 21 - 30161 Hannover, Tel. (0511) 14391
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de
Hannover, 16.10.2024

Dr.-Ing. Harald Meyer
Architekt+Stadtplaner

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am ___./___./2024 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, Baugebiet: "Venn", 10. Änderung im Ortsteil Darne und der Begründung zugestimmt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ___./___./2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, Baugebiet: "Venn", 10. Änderung im Ortsteil Darne mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom ___./___./2025 bis ___./___./2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich.

Lingen (Ems), ___./___./___

Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 22, Baugebiet: "Venn", 10. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ___./___./20__ als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), ___./___./20__

Erster Stadtrat

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 22, Baugebiet: "Venn", 10. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ___./___./20__ im Amtsblatt Nr. ___ der Stadt Lingen (Ems) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ___./___./20__ in Kraft getreten.

Lingen (Ems), ___./___./20__

Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22, Baugebiet: "Venn", 10. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Lingen (Ems), ___./___./20__

Erster Stadtrat

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B.)
H_{max} = 43,00m über ü.NHN
maximal zulässige Gebäudehöhe (über Normalhöhennull, z.B.)

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

B Baugrenze

Grünflächen

G Private Grünfläche

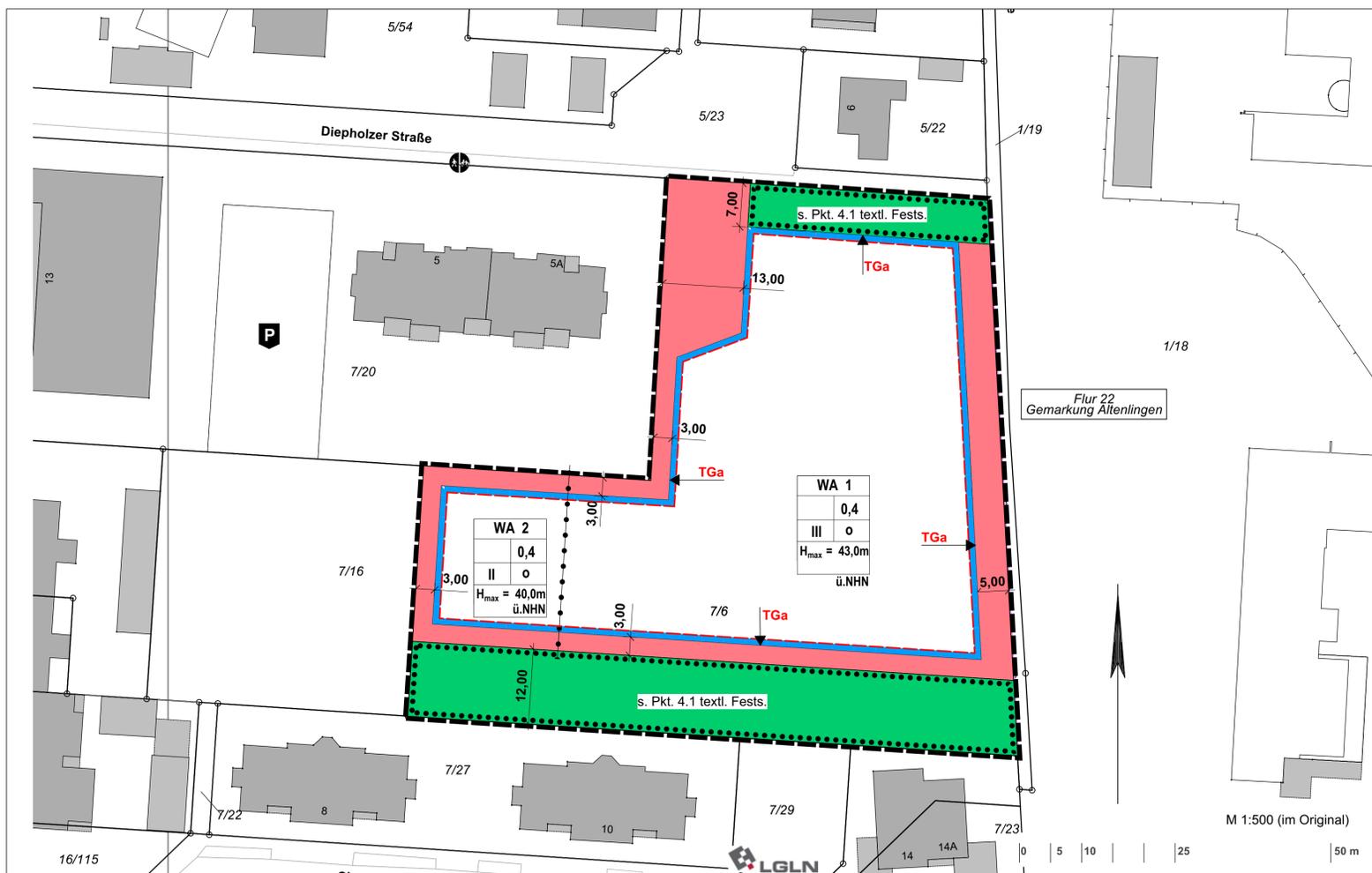
TGa Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Sonstige Planzeichen

TGa Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) innerhalb der Baugrenzen; aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist die gestrichelte rote Linie hinter die blaue Baugrenze gesetzt.

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Zulässigkeit von Vollgeschossen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22, Änderung Nr. 10



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis: Emsland

Gemeinde: Stadt Lingen (Ems)

Gemarkung: Darne

Flur: 4

Maßstab 1:500

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand September 2024).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 24. September 2024

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Geschäftsbuch Nr. 24/06
(Bitte bei Rückfragen angeben)



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieurin/
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbV)

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. 22, Baugebiet: "Venn", 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), ___./___./2025

Der Oberbürgermeister

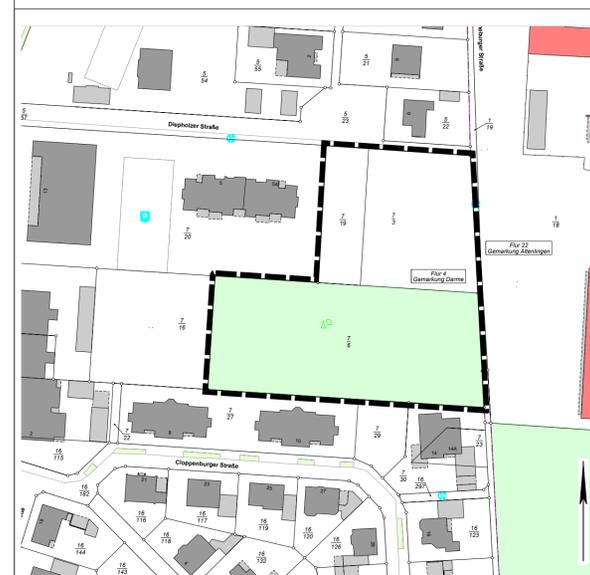
Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 22, Ortsteil Darne

Baugebiet: "Venn"

Änderung Nr. 10

Verfahren nach § 13 a BauGB



Amtliche Karte LGLN

Stand: 19.11.2024



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

Fachdienst Stadtplanung
49808 Lingen (Ems)
49803 Lingen (Ems)
Telefax: 0591 / 9144-64
E-Mail: info@lingen.de