

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 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.1 Traufhöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße.

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO.

2.2 Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO sind die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit auf die maximale Geschoßfläche (GFZ) anzurechnen.

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

Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und sonstigen Gebäude nach § 12 Abs. 1 und 2 NBauO 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 höchstens 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) kann im Einvernehmen mit der Stadt Lingen (Ems)

- das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes und
- die Überschreitung der Höhenlage der baulichen Anlagen um 0,20 m zulassen.

7. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 – Ortsteil Altenlingen, Baugebiet: „Heuberge II“ vom 31.03.1976 außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. Dächer

Die zulässige Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt $DN = 35 - 45^\circ$

2. Dacheindeckungen

2.1 Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel oder Dachpfannen (Hohlziegel, Falzpfanne) in roten, rotbraunen und dunklen Farbtönen zulässig

2.2 Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt:

Farbton rot und rotbraun:

RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015

Farbton dunkel:

RAL-Nr. 6022, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9005, 9017

HINWEISE

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S 132).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.