

### Planzeichenerklärung

**Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche  
**LPB** nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 z. B. WA 1 Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes

#### 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)

**a** offene Bauweise  
**ab** abweichende Bauweise - siehe textl. Festsetzung Nr. 5  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser  
**H** Hausgruppe  
**E** Einzelhäuser

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

**LF** Straßenverkehrsflächen  
**LF** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**LF** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F + R** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
**F + R** Fuß- und Radweg

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**LF** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
**LF** Trafostation

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**LF** Richtungstrasse mit Schutzstreifen  
**LF** Gasleitung

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

**LF** öffentliche Grünflächen  
**LF** Parkanlage

#### 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)

**LF** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 8.2)  
**LF** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Geschützte Landschaftsteile (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 8.2)  
**LF** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 8.3)  
**LF** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 8.4)

#### Sonstige Planzeichen

**LF** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  
**LF** Abgrenzung unterschiedliche Nutzung und Maß der Nutzung  
**LPB III** Lärmpegelbereiche (Nr. 6.1 textliche Festsetzungen)  
**LF** Abgrenzung unterschiedliche Lärmpegelbereiche (LPB II - LPB IV)  
**LF** Bereich in dem der Einbau von schalldämmten Lüftungssystemen vor zu sehen ist. (Nr. 6.2 textliche Festsetzungen)  
**LF** Bereich in dem Außenwohnbereiche im Erdgeschoss ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig sind. (Nr. 6.3 textliche Festsetzungen)  
**LF** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind i.V. mit textlicher Festsetzung Nr. 9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)  
**LF** Sichtdreiecke

### Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 und 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**  
**2.1 Gebäudehöhen (§18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA4 darf die Gebäudehöhe (GH) 10,00 m nicht überschreiten. Die Gebäude im WA3 dürfen eine Gebäudehöhe von 8,00 m nicht überschreiten. Im WA5 ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m zulässig. Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) gilt für Hauptgebäude und bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Die untere Bezugsebene ist dabei Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Farhbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).  
**2.2 Traufhöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA4 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 6,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 3,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA5 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 8,70 m nicht überschreiten. Für die Bemessung gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Attika als Traufhöhe (TH) anzunehmen. Bezugsebene ist dabei Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Farhbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Die Regelung zu den maximal zulässigen Traufhöhen (GH) gilt nur für Hauptgebäude.  
**2.3 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (§18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße, bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht übersteigen.

**3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
 Zwischen Garagen (Carports) und sonstigen Gebäude nach § 5 Abs. 9 Satz 2 Nr. 1 NBauO und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.  
 Im WA2 sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Sinne des §14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Anschluss der lückenlosen Bebauung an die südwestliche Grundstücksgrenze mittels einer Garage oder Carport. Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 10 qm pro Grundstück sind in den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen im WA2 zulässig. (§9 Absatz 1 Nr. 4)

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, bei Doppelhäusern je Doppelhaustrasse 1 Wohneinheit. Im WA3 ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig und im WA4 ist maximal eine Wohneinheit pro Reihenausschleibe zulässig. Im WA5 sind maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

**5. Bauweise**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA3, WA4 und WA5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise wird eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung im Hauptgebäude zwingend festgesetzt. Dabei muss das Hauptgebäude jeweils an der nördlichen Grenze gebaut werden. Zur gegenüberliegenden Grenze ist mittels Garage eine lückenlose Bebauung herzustellen. Die Endhäuser sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtlänge der zusammenhängenden Baukörper darf 50 m überschreiten.

**6. Bauweise**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA3, WA4 und WA5 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise wird eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung im Hauptgebäude zwingend festgesetzt. Dabei muss das Hauptgebäude jeweils an der nördlichen Grenze gebaut werden. Zur gegenüberliegenden Grenze ist mittels Garage eine lückenlose Bebauung herzustellen. Die Endhäuser sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtlänge der zusammenhängenden Baukörper darf 50 m überschreiten.

**Lärmschutz**  
**6.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109**  
 Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.  
 Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel $L_e$ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70

\* Für maßgebliche Außenlärmpiegel  $L_e > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

**6.2 Schallschutz in Schlafräumen**  
 Zusätzlich sind im gekennzeichneten Bereich des Plangebiets schalldämmte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels  $\leq 50$  dB(A) nachts zulässig.

**6.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)**  
 In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der maßgebenden Schallquelle (hier: Dijkstraße/B70) vollständig abgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude) im Nahbereich verstanden werden.

Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Burteilungswertes um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken und gesunde Aufenthaltsverhältnisse in den Außenwohnbereiche gewährleistet werden.

**7. Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser**  
 Im gesamten Plangebiet ist das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken in Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt DWA-A 138 und das DWA-Merkblatt DWA-M 53 zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NVG bei der Ertelung der wasserrechtlichen Erlaubnis. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**8. Grünordnerische Festsetzung**  
**8.1 - öffentliche Grünfläche F1**  
 Die mit F1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage festgesetzt. An geeigneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
**8.2 - öffentliche Grünfläche F2**  
 Die öffentlichen Grünflächen F2 / LB, nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, werden als geschützte Landschaftsbestandteile nach §22 Abs. 3 NAGBNatSchG festgesetzt. Die Wallhecken werden gesichert und erhalten. Pflegemaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Zwischen Grundstücksgrenze und Wallfuß wird ein artreicher Krautsaum durch Sukzession entwickelt, die Mahd erfolgt im Dreijahresrhythmus. Zu den angrenzenden Baugrundstücken erfolgt eine Abgrenzung mit Holzpfählen.  
**8.3 - öffentliche Grünfläche F3**  
 Auf der mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Stieleichen zu erhalten. Die Fläche ist flächendeckend mit standortseimigen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenartenliste: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schiele (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana).  
**8.4 - öffentliche Grünfläche F4**  
 Auf der mit F4 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Strauchpflanzung als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Dort sind flächendeckend standortseimige Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenartenliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schiele (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana).

**9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**  
 Die gekennzeichneten Flächen im Bereich von Wallhecken sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Einfriedungen sind zulässig.

**10. Vorgartenflächen**  
 Im WA1, WA2, WA3, und WA4 sind Vorgartenflächen 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. 8. 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.

**11. Widmungsverfügung**  
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStRG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

### Örtliche Bauvorschriften

**1. Dachformen**  
 Im WA1 und WA3 sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, sowie Zeltedächer zulässig. Für Nebengebäude sind zusätzlich Flachdachdächer zulässig.  
 Im WA2 und WA4 sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer oder Zeltedächer zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA5 sind ausschließlich Satteldächer oder Flachdächer zulässig. Zusammenhängende Baukörper (Hausgruppen, Doppelhäuser, Kettenhäuser) sind in einheitlicher Dachform auszuführen. Dies gilt auch für Garagen gem. §12 BauNVO und Nebengebäude gemäß §14 BauNVO.

**2. Dachneigung und Dachüberstand**  
 Die zulässige Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet wird für Satteldächer und Walmdächer mit 35°- 45° festgesetzt. Zeltedächer sind mit einer Dachneigung von 20°- 35° zulässig. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0° bis 5° Grad festgesetzt.

Im WA2 sind nur Hauptgebäude ohne Dachüberstand zulässig. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechten Abstand zwischen der Außenwand und dem Abschluss der Dachneidung.

**3. Dachgauben**  
 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Dachgauben und -einschnitte eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand muss mindestens 1,50 m betragen.

**4. Zwerchhäuser**  
 Zwerchhäuser dürfen eine Länge von 1/2 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

**5. Dacheindeckung**  
 Als Farbe der Dacheindeckung sind die Farbtöne rot, rotbraun, grau oder schwarzgrau zulässig. Folgender Farbrahmten ist nach der Karte zum Farbjegister §40 festgelegt:

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**  
 Klinkernde Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind im allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinfriedung sind als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

**7. Materialien und Farben im Fassadenbereich**  
 Die Fassaden der Gebäude im WA2 sind mit Klinker zu bilden in den Farben Rot, Braun bis Grau. (siehe auch Ral-Farbkatalog unter örtliche Bauvorschrift Nr. 5).

### Hinweise

**1. Gesetzliche Grundlage**  
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

**2. Denkmalschutz**  
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund- und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Kampfmittel**  
 Sollen bei Erdarbeiten Landkämpfungsmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

**4. Landwirtschaft**  
 Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.

**5. Artenschutz**  
 Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudefaltern sowie Gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen dürfen evtl. notwendige Fell-, Rodungs- und Abrissarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).  
 Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der für 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 Heiligkeit erfolgen.

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

**6. Baumruhd**  
 Bei Bauvorhaben sind die gründerischen 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.

**7. 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.

**8. 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.

**9. Sichtdreiecke**  
 Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bauwerk und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und LSA sind jedoch innerhalb der Sichtdreiecke möglich.

**10. Versorgungsleitungen**  
 Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur flachverzweigte Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungssträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit 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 Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Nachrichtliche Übernahmen und Angaben

**1. Richtungstrecke**  
 Die das Plangebiet betreffende Richtungstrasse Nr. 717 einschließlich ihrer Schutzstreifen von 50 m ist nachrichtlich übernommen.

**2. Wallhecke / Geschützter Landschaftsbestandteil**  
 Die nützlich und östlich im Plangebiet verlaufende bestehende Wallhecke 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.

### 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. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg" bestehend aus der Planzeichnung 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 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Lingen (Ems), 12.03.2019

**Planverfasser**  
 Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:  
 Stadtbaurat  
 FB Stadtplanung und Hochbau  
 Lingen (Ems), 12.03.2019  
 geändert: 27.04.2020

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg" 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. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg" mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Lingen (Ems),

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Lingen (Ems),

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg" 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.

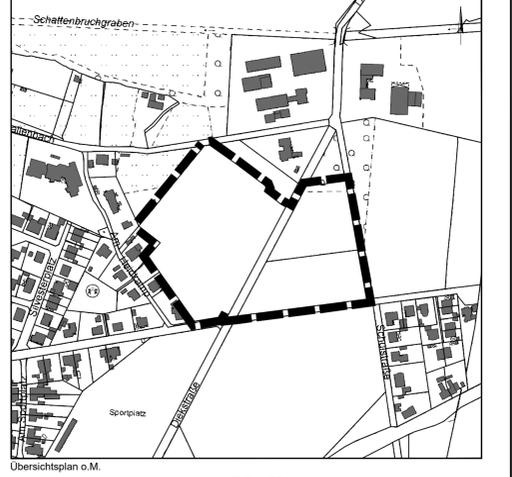
Lingen (Ems),

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung -nicht- gefordert gemacht worden.  
 Lingen (Ems),

Lingen (Ems),

## Stadt Lingen (Ems) Ortsteil Laxten Bebauungsplan Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schallenberg"

mit Örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan o.M. April 2020 -ENTWURF- M 1 : 1000

Stadt Lingen (Ems) Elisabethstraße 14-16 Postfach 2060 Telefon 0591 9144-0 Internet: www.lingen.de  
 Fachdienst Stadtplanung 49808 Lingen (Ems) 49603 Lingen (Ems) Telefon 0591 9144-543 Email: info@lingen.de