



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus dem Gebietsplan der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2018, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Magdeburg

Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Lingen (Ems) **Flur: 10**
Gemarkung: Baccum **Maßstab 1:1000**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2021). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den _____
 ObVerm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karantfil
 GeschFahrbuch Nr.2106
 Siegel (Bitte bei Rückfragen angeben)

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) wie folgt festgelegt:
 - WA1, WA2, WA4, WA5: GH: 10,00 m
 - WA3: GH: 8,00 m

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden. 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)
 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Traufhöhe (TH) wie folgt festgelegt:
 - WA1 TH: 4,50 m
 - WA2 TH: 6,50 m
 - WA3 TH: 3,50 m
 - WA4 TH: 6,50 m
 - WA5 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 NBauO
 - Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3
 - Garagen gem. §12 BauNVO und Carports gem. GaStPlVO
 - Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
 - Terrassenüberdachungen

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 (3) GaStPlVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO (mit Ausnahme von künstlichen Einfriedungen und Pflasterungen) und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlichen Grünflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

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, im WA3 ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig und im WA4 sind maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

5. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 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 Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten.
 Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen der erschließenden Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinfriedungen, siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 6.

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

8. Grünordnerische Festsetzung
8.1 - öffentliche Grünfläche F 1
 Die mit F1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Versickerungsmulde anzulegen, an geeigneten Stellen sind Weiden und Schwarzerlen zu pflanzen u. dauerhaft zu erhalten.

8.2 - öffentliche Grünfläche F 2
 Innerhalb der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Anlagen für die Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) nach näherer Maßgabe des wasserrechtlichen Verfahrens zulässig. Das Regenrückhaltebecken 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. Weiterhin zulässig ist die Anlage eines wasserdruchlässigen Unterhaltungsweges. Darüber hinaus sind die übrigen Flächen als Wiesenflächen zu entwickeln.

8.3 - zu erhaltene Einzelbäume
 Der Bestandsbaum ist zu erhalten. Bei Abgang muss eine Ersatzpflanzung mit derselben Art an gleicher Stelle erfolgen.

9. Oberflächentwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 16d und Abs. 6 BauGB)
 Im Bereich der umgrenzten Fläche nach §9 Abs. 1 Nr. 16d und Abs. 6 BauGB sind wasserrechtliche Festsetzungen vorgegeben. Im gekennzeichneten Bereich ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Dabei sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 zu beachten.

10. Nutzung solarer Strahlungsenergie
 Nutzung der solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestzeung):

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 solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

10.2
 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

2. Dachneigung
 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Dachneigung je nach Dachform wie folgt festgelegt:
 - Satteldach / versetztes Pultdach: 35°-45°
 - Walmdach / Zelt Dach: 20° - 35°
 - Pultdach: 20° - 35°

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

5. Dacheindeckung und Dachbegrünung
5.1 Material
 Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen in nicht reflektierender Ausführung zulässig.
5.2 Dachfarbe
 Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 sind die Dachpfannen in Anlehnung an folgenden Farbrahmen (rot, braun, schwarz, grau) auszuwählen:
 RAL-Nr.:
 2001,2002,3000,3001,3002,3003,3004,3005,3007,3009,3011,3013,3016,3032,8002,8004,8012,8015,6022,7015,7016,7021,7022,7023,7024,7026,7030,7043,7044,9004,9005,9011,9017

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.
 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. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinfriedung sind zulässig.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (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 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalbehörde der Stadt Lingen (FD Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohlenanmahlungen, 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, womit in der Regel gerechnet werden kann.

3. Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (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 Grummühlen. Gemäß der Schutzgebietsverordnung §6 Nr. 48 / 49 sind Erdbohrungen für Erdwärmepumpen mit einer Tiefe von über 10,00 m innerhalb des gesamten Plangebietes verboten.

5. Landwirtschaft
 Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche 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 Abschleppen des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 30. Juni) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen.
 Bei Gebäudebau-/ Gebäudeabbrucharbeiten sind die betroffenen Gebäudeteile auf gebäudebedingende Brutvogelarten bzw. Fledermäuse 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 Brutvogel bzw. Fledermäuse 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 § 4 BNatSchG definierten Verbotbestände eintreten, oder darüber zu entscheiden, ob eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG mit entsprechenden Auflagen (FSC-Maßnahmen) erteilt werden kann.
 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.

7. Baugrund
 Bei Bauvorhaben sind die gründerstechnischen 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 zu ergeben.

8. 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. Wassereinstromstellen sind mit den zuständigen Ortsbrandmeistern festzulegen.

9. Nebenanlagen
 In 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.

10. 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 § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Koopmanns Hof" 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 14.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Koopmanns Hof" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 26.07.2021

 1. Stadtrat

Planverfasser
 Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
 Lingen (Ems), 01.06.2021

 FB Stadtplanung und Hochbau

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 "Koopmanns Hof" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 "Koopmanns Hof" mit der Begründung hat vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lingen (Ems), 19.12.2022

 1. Stadtrat

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 28 "Koopmanns Hof" 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. 28 "Koopmanns Hof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Lingen (Ems),

 1. Stadtrat

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 28 "Koopmanns Hof" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung -nicht- geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

 1. Stadtrat

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 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
 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)

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser
 Einzelhäuser
 Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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)

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
 Fläche für die Abfallentsorgung

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

öffentliche Grünflächen
 Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (s. textl. Fests. Nr. 9)

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)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde (s. textl. Fests. Nr. 8.1)
 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (s. textl. Fests. Nr. 8.3)
 zu erhaltene Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedliche Nutzung und Maß der Nutzung
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 bestehender Grabenverlauf

Stadt Lingen

Ortsteil Baccum

Bebauungsplan Nr. 28

"Koopmanns Hof"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtspl. o. M.

• Stadt Lingen (Ems) Elisabethstraße 14-16 Postfach 2060 Telefon 0591 9144-0 Internet: www.lingen.de	• Fachdienst Stadtplanung • 49808 Lingen (Ems) • 49803 Lingen (Ems) • Telefon 0591 9144-643 • Email: info@lingen.de
--	---