

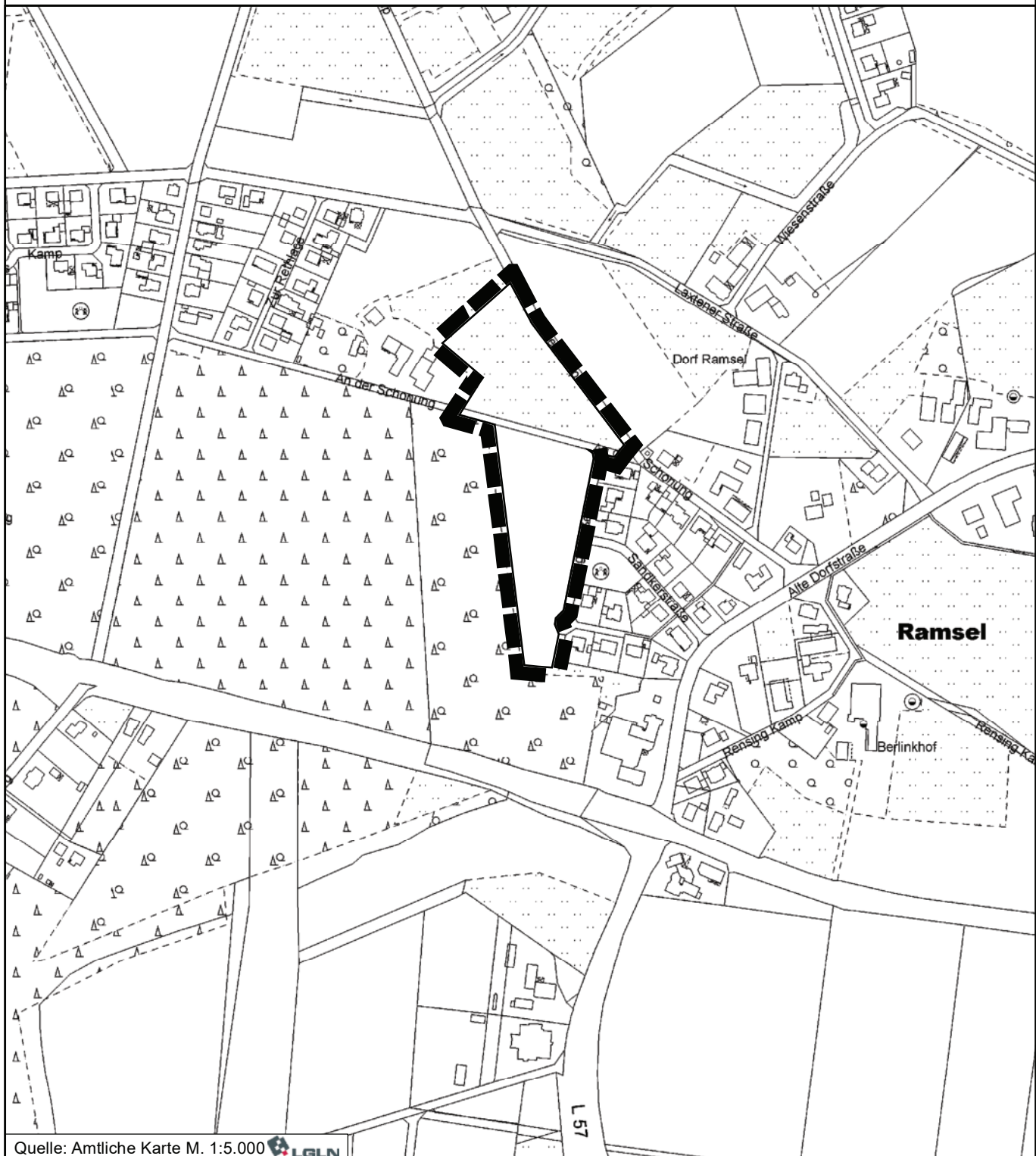
Stadt Lingen (Ems)

Ortsteil Baccum

Bebauungsplan Nr. 25

mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: "Südlich Kleekamp/ An der Schonung"



Quelle: Amtliche Karte M. 1:5.000 



Stadt Lingen
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



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA, 2 und WA 3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1 Gebäudehöhen / Traufhöhen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) darf die Gebäudehöhe (GH) 10,00 m nicht überschreiten. Die Gebäude im WA3 dürfen eine Firsthöhe von 8 m 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

- 4,50 m im WA 1-Gebiet und
- 6,50 m im WA 2-Gebiet und
- 3,50 m im WA 3-Gebiet

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). Bezugsebene für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist dabei Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

1.2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe)

Im gesamten Plangebiet darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze festgesetzt. Im WA 1 bis WA 3 wird allgemein ein Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Entlang der Straße An der Schonung wird aufgrund von bestehenden Gasleitungen im Verlaufe der Straße der Abstand auf 4 m festgesetzt.

Bei der Fläche im südlichen Bereich wird die Baugrenze auf 15 m bis Plangebietsgrenze festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und sonstigen Gebäude nach § 5 Abs. 8 Satz 2 Nr. 1 NBauO und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 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 eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

5. Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

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 bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Schallimmission

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet des Bereiches LPB III sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen in Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
 Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ 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 Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
3	III	≤ 65

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ 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 Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel 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.

Außenwohnbereiche sind innerhalb des schraffierten Bereiches nicht ohne schallabschirmende Maßnahmen zulässig.

7. Vorgärtenflächen

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. 11.

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.

8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung, die den Zugang zu Versorgungsleitungen beeinträchtigen, mit Ausnahme der für Zufahrten erforderlichen Fläche freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Für die Hauptkörper in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Für die Hauptkörper des WA 2 sind zusätzlich auch 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.

2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer für das WA1 bis WA3 mit 35°- 45° festgesetzt. Im WA2 sind zusätzlich Zeltdächer 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.

5. Dacheindeckungen

5.1 Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun und dunkel zulässig.

5.2 Nach der Übersichtskarte zum Farbbregister RAL 840 sind Dachpfannen in Anlehnung an folgende Farben auszuwählen:

Farbton rot und rotbraun:

RAL-Nr.: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 8002, 8004, 8012, 8015

Farbtöne dunkel:

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

6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als Mauer bis 2,00 m Höhe oder als Laubhecke zulässig. Kunststoffzäune und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung sind nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen im nicht überbaubaren Bereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

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

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.

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.

3. Kampfmittel

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

4. Versorgungsleitungen

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

5. Landwirtschaft

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

6. Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie Gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen dürfen evtl. notwendige Fäll-, 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 darf die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen.

7. 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.

8. Abfallwirtschaft

Es sind ausreichend dimensionierte Stellflächen für Mülltonnen am Ende jedes Stiches vorgesehen. Die Entfernung der Grundstücke beträgt dabei nicht mehr als 50 m. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

9. 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.

10. Sichtdreiecke

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

11. 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.

12. 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.

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. 25 - Ortsteil Baccum bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), 13.12.2019

LS

gez. Krone

Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 - Ortsteil Baccum beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 28.12.2018

LS

gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 - Ortsteil Baccum wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 19.10.2018

Angepasst: 11.04.2019

gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 - Ortsteil Baccum - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der –geänderte– Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 - Ortsteil Baccum mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lingen (Ems), 15.07.2019

LS

gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 25 - Ortsteil Baccum nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), 13.12.2019

LS

gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 25 - Ortsteil Baccum ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2020 im Amtsblatt Nr. 21 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2020 in Kraft getreten.

Lingen (Ems), 05.02.2020

LS

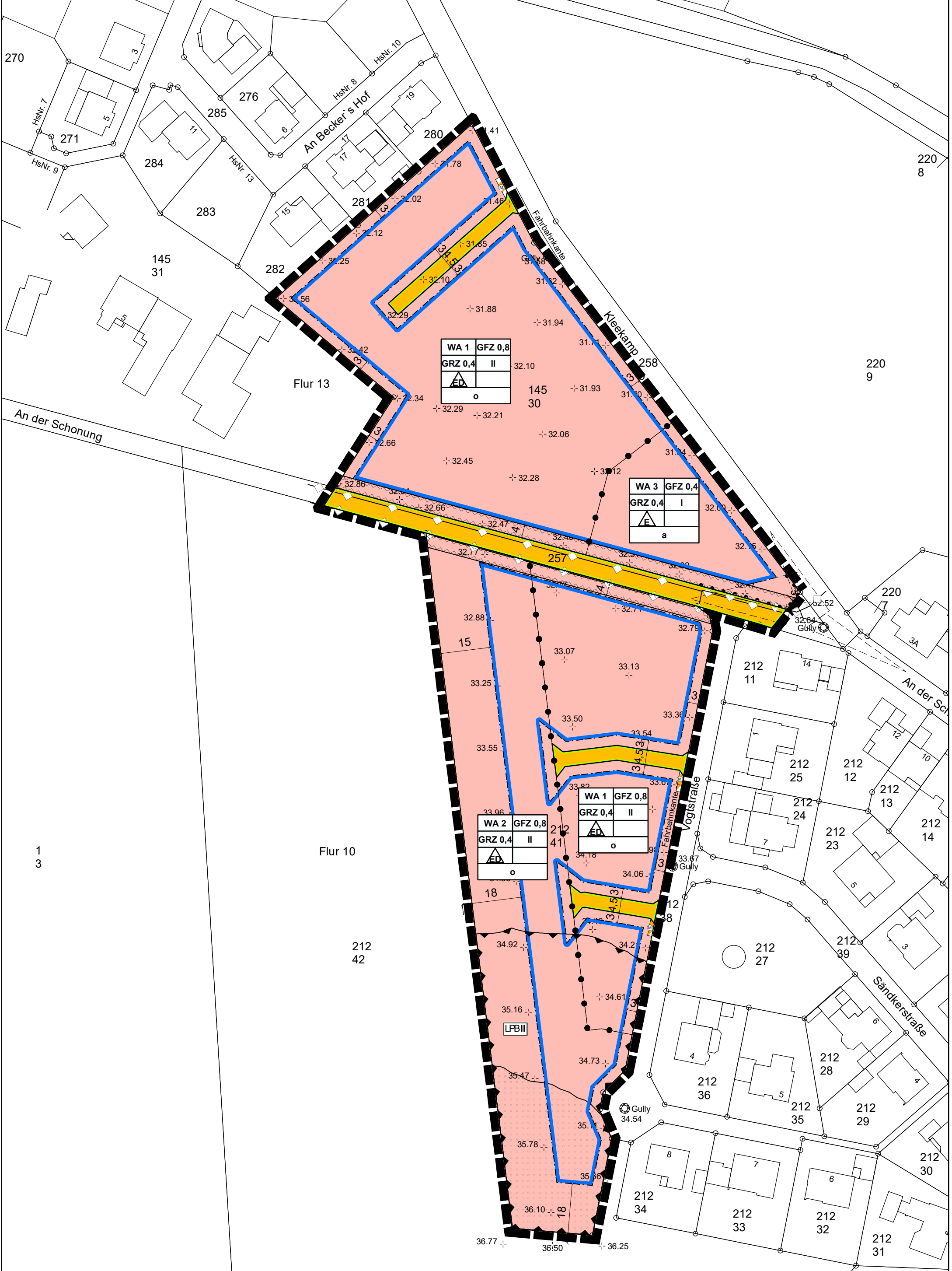
gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 25 - Ortsteil Baccum - ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung – nicht– geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Stadtbaurat



WA 1	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II

WA 3	GFZ 0,4
GRZ 0,4	I
a	

WA 2	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II

WA 1	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II

Bebauungsplan Nr. 25

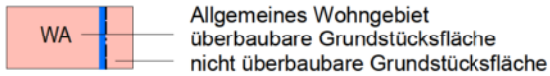
M.: 1:1.000

Datum: 14.02.2020

Planzeichenerklärung

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

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

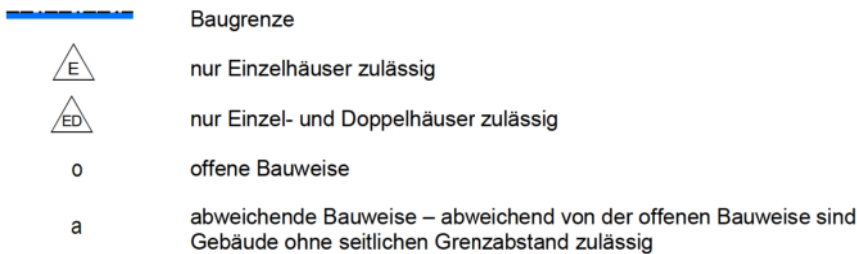


z. B. WA 1 Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes

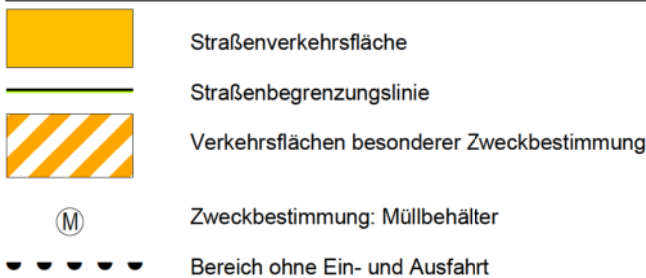
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



Sonstige Planzeichen

