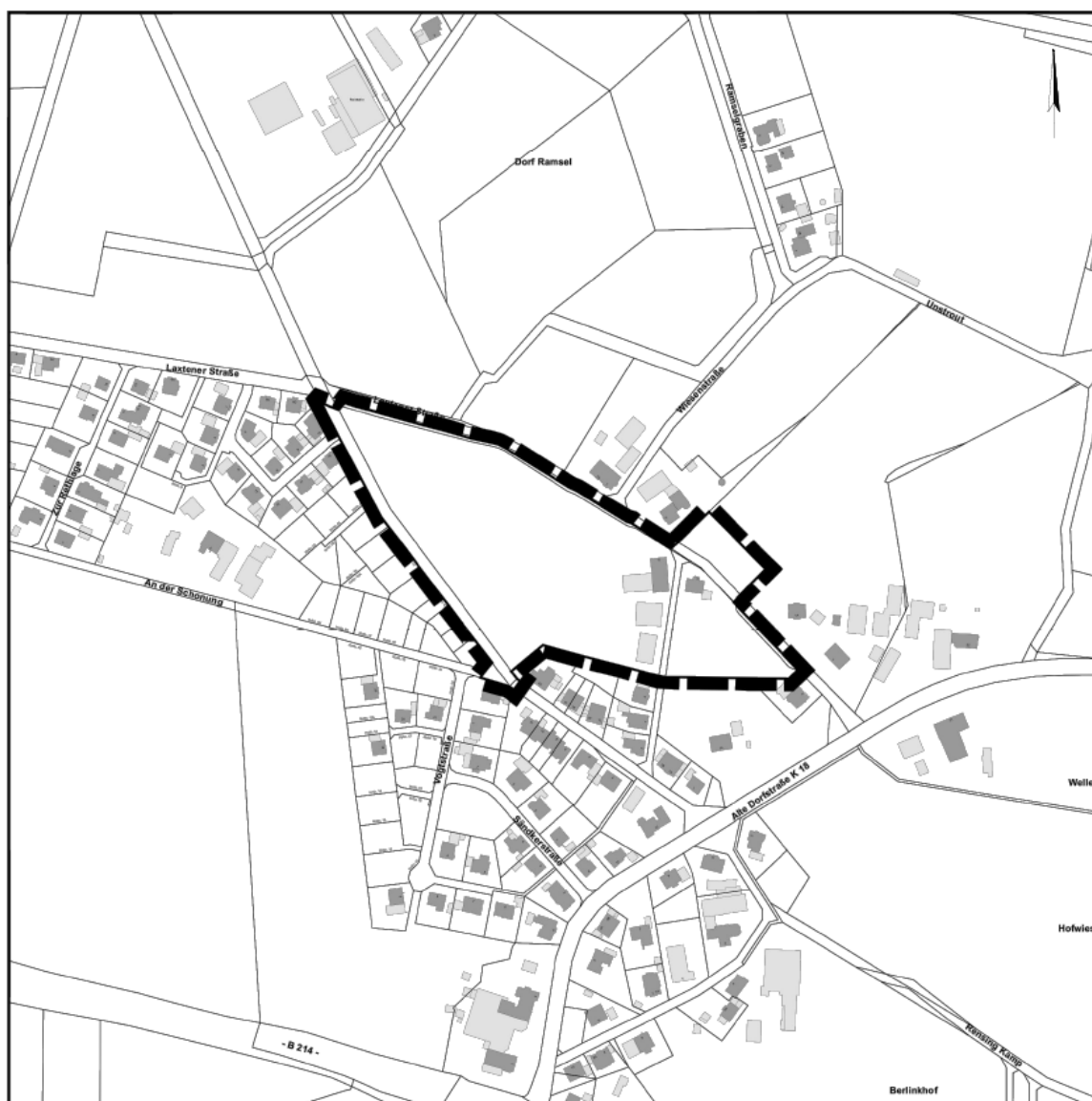


Stadt Lingen

Ortsteil Baccum

Bebauungsplan Nr. 28 "Koopmanns Hof"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan o. M.



STADT LINGEN EMS

· Stadt Lingen (Ems)
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

Planzeichenerklärung

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

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

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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)

0 offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser



Einzelhäuser

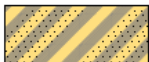


Baugrenze

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

M

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)

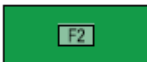


Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (s. textl. Fests. Nr.9)

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)

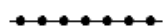


zu erhaltene Einzelbäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedliche Nutzung und Maß der baulichen Nutzung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



bestehender Grabenverlauf

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 Dacheindeckung. 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, WA2 und WA5 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 wasserdurchlässigen 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.Oberflächenentwässerung (§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 solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung):

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 solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

10.2

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

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

1.1 Einzelhäuser / Doppelhäuser

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA5 ist die Dachform wie folgt festgelegt:

- WA1: Satteldach, Walmdach, gegeneinander versetztes Pultdach
- WA2: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, gegeneinander versetztes Pultdach
- WA3: Zeltdach, Walmdach
- WA4: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, gegeneinander versetztes Pultdach
- WA5: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, gegeneinander versetztes Pultdach

Die Höhe des Versatzes bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf maximal 1,20 m betragen.

Diese Vorschrift gilt nicht für

- untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 NBauO
- Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3
- Garagen und Carports gem. §12 BauNVO
- Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
- Terrassenüberdachungen

2. Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Dachneigung je nach Dachform wie folgt festgelegt:

- Satteldach / versetztes Pultdach: 35°-45°
- Walmdach / Zeltdach: 20° - 35°

3. Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer tatsächlich gemessenen Breite (nicht die "Ansichtbreite") von mindestens 0,80 m durchlaufen.

4. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser dürfen eine Länge von 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite 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 Farbraumen (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 Sichtschutzeinflechtung sind als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinflechtung sind zulässig.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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, Holzkohlesammlungen, 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.

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 Grumsmühlen. 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 Abschieben 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 Gebäudeumbau-/Gebäudeabbrucharbeiten sind die betroffenen Gebäudeteile auf gebäudesiedelnde Brutvogelarten bzw. Fledermäuse zu untersuchen. Bei Fällungen von Bäumen mit einem größeren Brusthöhendurchmesser als 30cm sind diese auf Baumhöhlen zu untersuchen. Wenn Baumhöhlen vorhanden sind, sind diese auf Nutzung (Quartiere) durch Brutvögel 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 § 44 BNatSchG definierten Verbotstatbestände 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. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

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.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.

9.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.

10. Versorgungsleitungen

Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen 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 Servicezeiten eingesehen werden.

