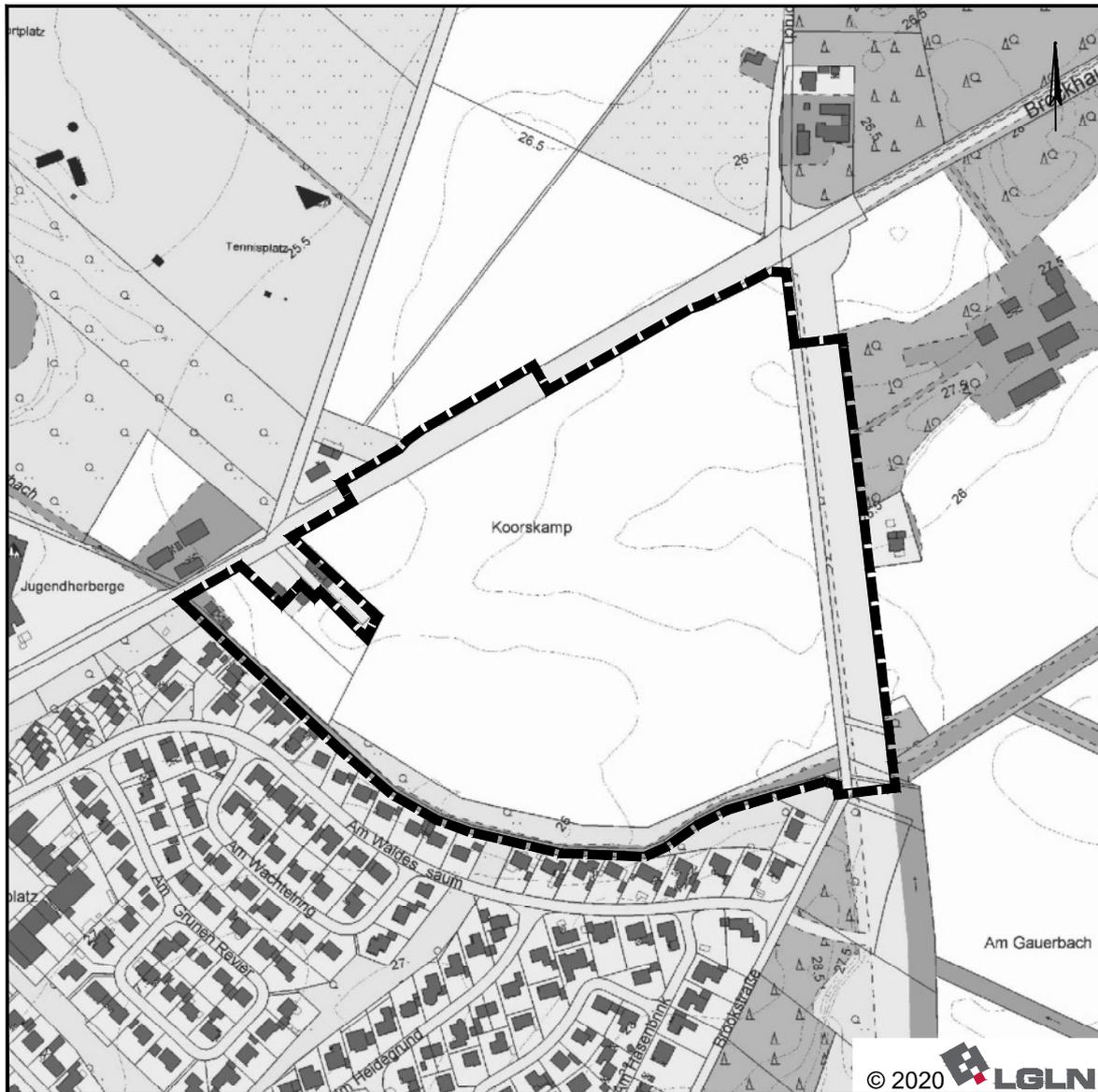


Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 2 "Brockhausen"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan M 1 : 5.000

November 2020

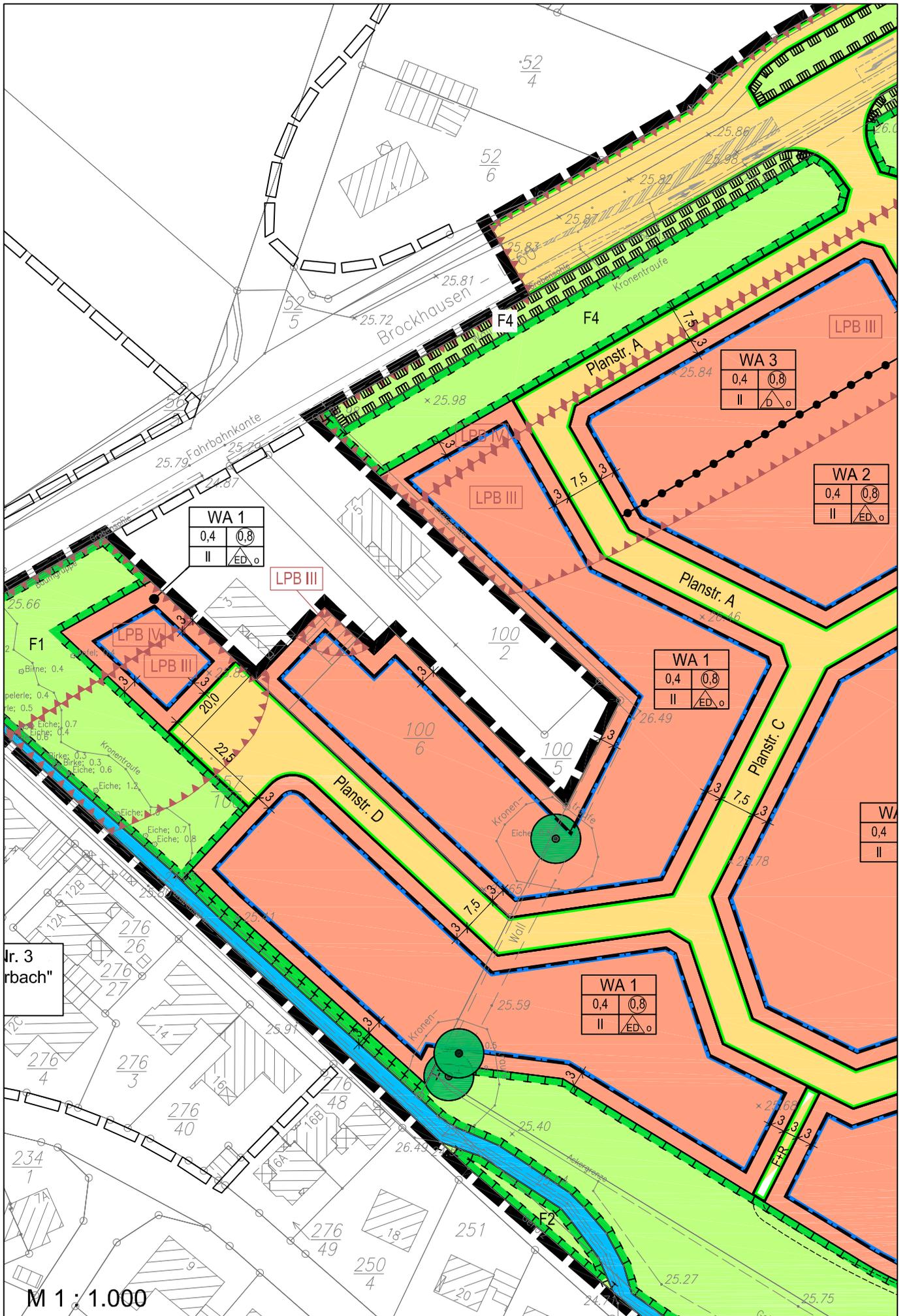
M 1 : 1.000



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



WA 1	
0,4	0,8
II	ED o

WA 3	
0,4	0,8
II	ED o

WA 2	
0,4	0,8
II	ED o

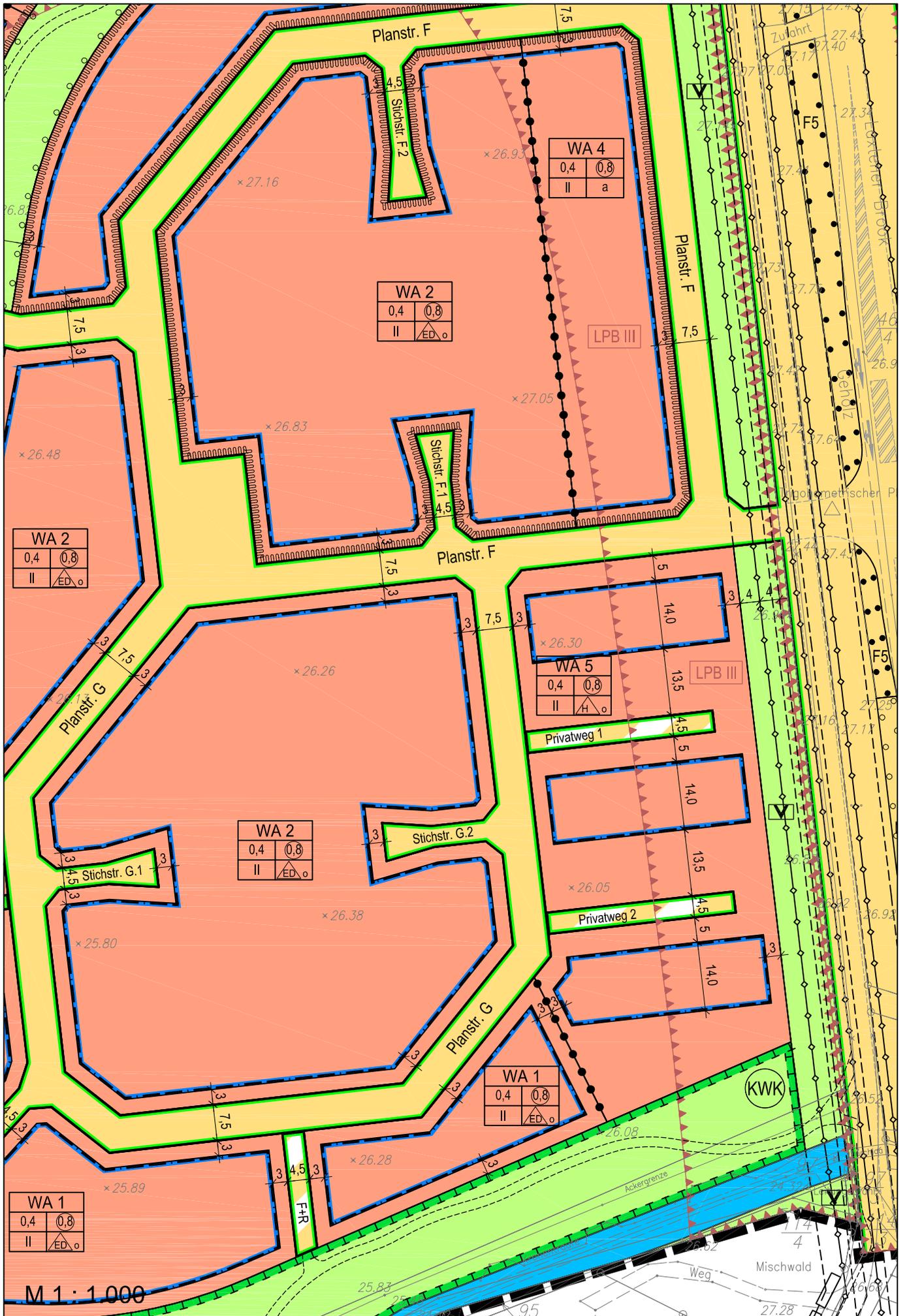
WA 1	
0,4	0,8
II	ED o

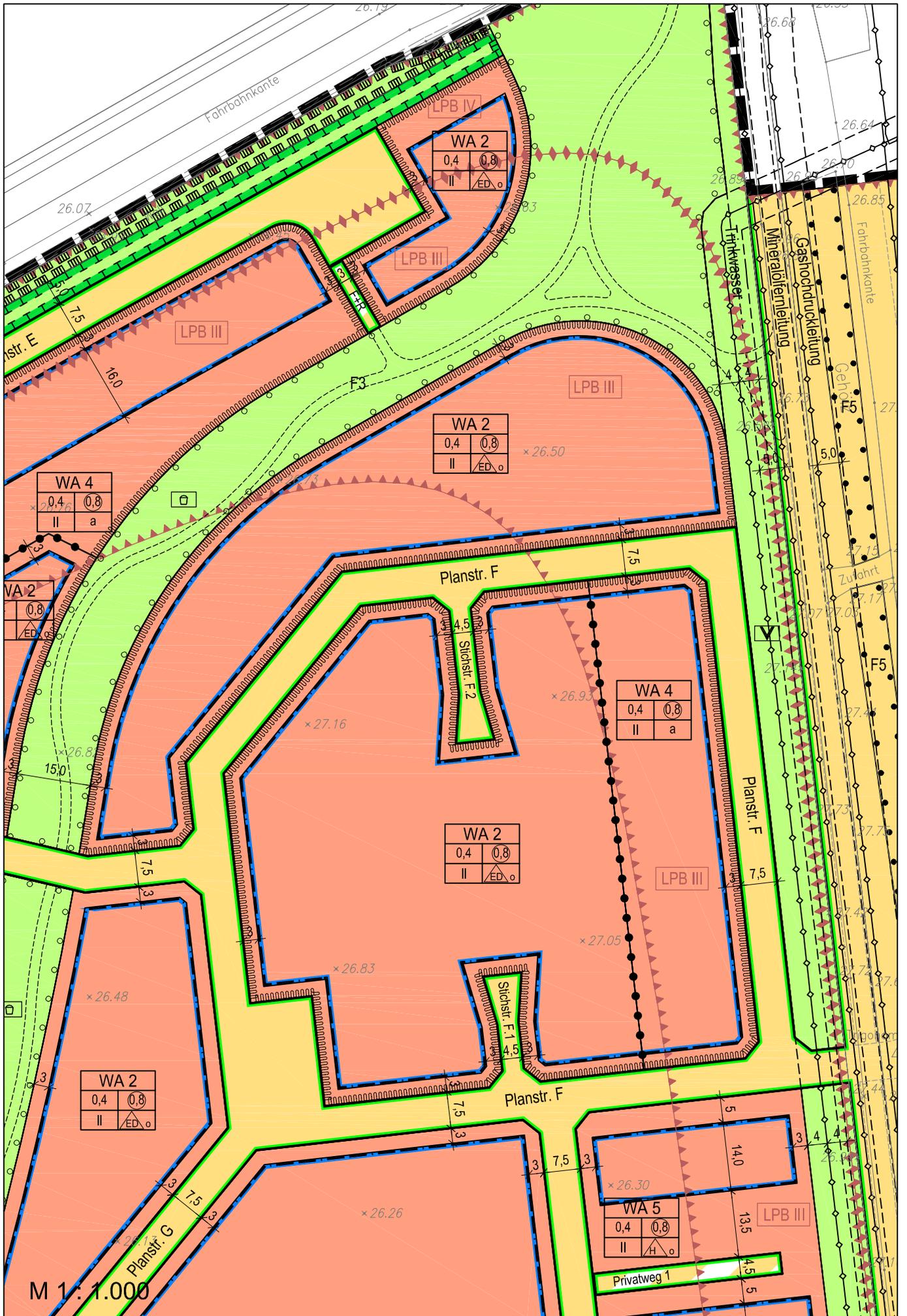
WA 1	
0,4	0,8
II	ED o

WA
0,4
II

nr. 3
"rbach"

M 1 : 1.000





M 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise



nur Doppelhäuser



nur Hausgruppen



nur Einzel- und Doppelhäuser

 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radwege

Privatweg Privatwege

7. 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)



Kraft-Wärme-Kopplung (Heizzentrale)

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



öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Straßenbegleitgrün

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



Wasserflächen

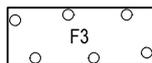


Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9)

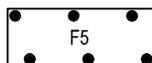
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 8.1, 8.2 und 8.4)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 8.3 und 8.6)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 8.5)



zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Lärmpegelbereiche



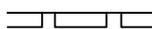
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(gem. § 9 Abs.6 BauGB)

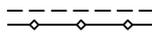


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts:
Geschützter Landschaftsbestandteil (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7.4)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne



Nachrichtlich: unterirdische Leitungen (mit Schutzstreifen)

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 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen (§18 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe (GH) 10,00 m nicht überschreiten. 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 Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) um 1,00 m überschritten werden.

2.2 Traufhöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 4,50 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 6,50 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 Fahrbahn 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. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise wird eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung zwingend festgesetzt (Kettenhausbebauung). Dabei ist das Gebäude jeweils an der nördlichen bzw. nordöstlichen Grenze zu errichten. Zur gegenüberliegenden Grenze ist mittels Garage eine lückenlose Bebauung herzustellen. Die Endhäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und sonstigen Gebäuden nach § 5 Abs. 8 Satz 2 Nr. 1 NBauO und den Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit und bei Hausgruppen je Einheit der Hausgruppe 1 Wohneinheit zulässig.

6. Vorgartenflächen

Vorgartenflächen sind außer im WA 5 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. 9. 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.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im Plangebiet sind für die Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

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 Außenlärm ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80

**Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördenseitlich 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 die konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnische Anforderung an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Zusätzlich sind im gekennzeichneten Bereich (LPB IV) des Plangebietes schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen (LPB III, LPB IV) sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude) im Nahbereich verstanden werden.

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

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Die öffentliche Grünflächen F1 i. V m. § 9 (1) 20. BauGB „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, wird als kurzrasige Fläche entwickelt und dauerhaft erhalten. Die Mahd mit Mahdgutabräumung, erfolgt zweimal innerhalb der Vegetationsperiode. An den Seiten zur Bebauung wird eine Hecke angelegt und dauerhaft erhalten, zu verwenden sind: Weissdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Obstbäume im Norden und die Stieleichen im Westen der Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit derselben Art zu erfolgen. Dies ist eine CEF-Maßnahme für den Grünsecht.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche F2 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darf ein 3 m breiter Fuß- u. Radweg angelegt werden. Der Verlauf orientiert sich an der vorhandenen Wegetrasse und an der vorhandenen Topographie. Zur Überquerung des Gauerbachs ist die Errichtung einer Brücke zulässig. Zur Umsetzung der Maßnahmen dürfen einzelne Bäume und Sträucher gerodet werden. Der Verlauf der Trasse ist in der Örtlichkeit nach Artenschutzaspekten festzulegen. Der Bau darf aus Artenschutzgründen nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. erfolgen. Alle zu fällenden Bäume sind ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm auf Baumhöhlen zu überprüfen. Wenn Baumhöhlen vorhanden sind, sind diese auf Fledermausbesatz bzw. auf Nutzung durch Höhlenbrüter zu untersuchen. Bei Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind von einer fachkundigen Person durchzuführen und zu dokumentieren. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung zulässig. Diese sind 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.

8.3 Auf den mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen i. V. m. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) 25. a BauGB ist eine Parkanlage zu entwickeln. Es sind Wiesenflächen mit Wegen anzulegen, in Gruppen sind Bäume und Sträucher, ausschließlich heimische Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Fuß- und Radwege sind Hochstammbäume, ausschließlich heimische Arten, im Abstand von 10,00 m bis 20,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An geeigneten Stellen werden Spielgeräte und Ausstattungsgegenstände aufgestellt.

8.4 Die öffentliche Grünfläche F4 i. V. m. §9 (1) 20. BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wird als geschützter Landschaftsbestandteil nach §22 Abs. 3 NAGBNatSchG, Wallhecke, gekennzeichnet.

Zwischen Wallfuß der südlich der L 60 „Lengericher Straße / Brockhausen“ befindlichen Wallhecke und den angrenzenden Erschließungsstraßen wird ein artenreicher Krautsaum durch Sukzession entwickelt, die Mahd erfolgt im Dreijahresturnus mit Mahdgutabräumung. Zur angrenzenden Erschließungsstraße erfolgt eine Abgrenzung mit Holzpfehlen.

8.5 Auf der mit F5 gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche i. V. m. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) 25. b BauGB ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu erfolgen. Vorhandene Lücken werden bepflanzt.

8.6 Auf der mit F6 gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche i. V. m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) 25. a BauGB ist eine Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Obstbäumen (Hochstammbäume) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.7 Innerhalb der Planstraßen A-G sind in einem Abstand von ca. 10,00m bis 15,00m Hochstammbäume, ausschließlich heimische Arten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes an die Erschließungserfordernisse der Grundstücke (Grundstückszufahrten) anzupassen.

9. Oberflächenentwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 16d und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der umgrenzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 d 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.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Zeldächer zulässig. Im WA 4 und WA 5 sind zusätzlich Flachdächer 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.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 m² Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit 35°- 45° festgesetzt. Zeldächer sind mit einer Dachneigung von 20°- 35° zulässig. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0°- 5° festgesetzt.

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. Zulässig für Zwerchgiebel sind nur Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer.

5. Dacheindeckung

5.1 Als Dacheindeckung ist ein nicht reflektierendes Material zu wählen. Die Farbtöne rot, rotbraun, grau oder schwarzgrau sind als Dachfarbe vorzusehen.

5.2 Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung entsprechen folgenden Farbtönen aus dem RAL-Farbkatalog:

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

Künstliche Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Stabgitter- und Kunststoffzäune als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünflächen angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

2. Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 Baugebiet „Brockhausen“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 16 Baugebiet „Dieksee“ und Nr. 25 „Wohnpark Gauerbach - Südliche Erweiterung“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 16 Baugebiet „Dieksee“ und Nr. 25 „Wohnpark Gauerbach - Südliche Erweiterung“ für die überplanten Flächen unwirksam.

3. Leitungen im Plangebiet

Im östlichen Plangebiet verlaufen eine Trinkwasser-, Mineralölföhr- und Gashochdruckleitung. Die Schutzstreifen sind von der Bebauung freizuhalten. Es gilt ein grundsätzliches Bauverbot sowie ein Verbot bezüglich sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Die Leitungen sowie Schutzstreifen müssen jederzeit uneingeschränkt mit Baufahrzeugen zugänglich sein. Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob eine Absprache bezüglich einzelner Baumaßnahmen mit den jeweiligen Leitungsträgern erforderlich ist.

4. 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.

5. Kampfmittel

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

6. Landwirtschaft

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

7. Artenschutz

Das Herrichten der Plangebietsfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen müssen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinterte Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

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

8. 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.

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. Sichtdreiecke

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bewuchs und anderen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

11. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, etc.) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 - 16 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wallhecke/ Geschützter Landschaftsbestandteil

Die im Westen des Plangebietes 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.