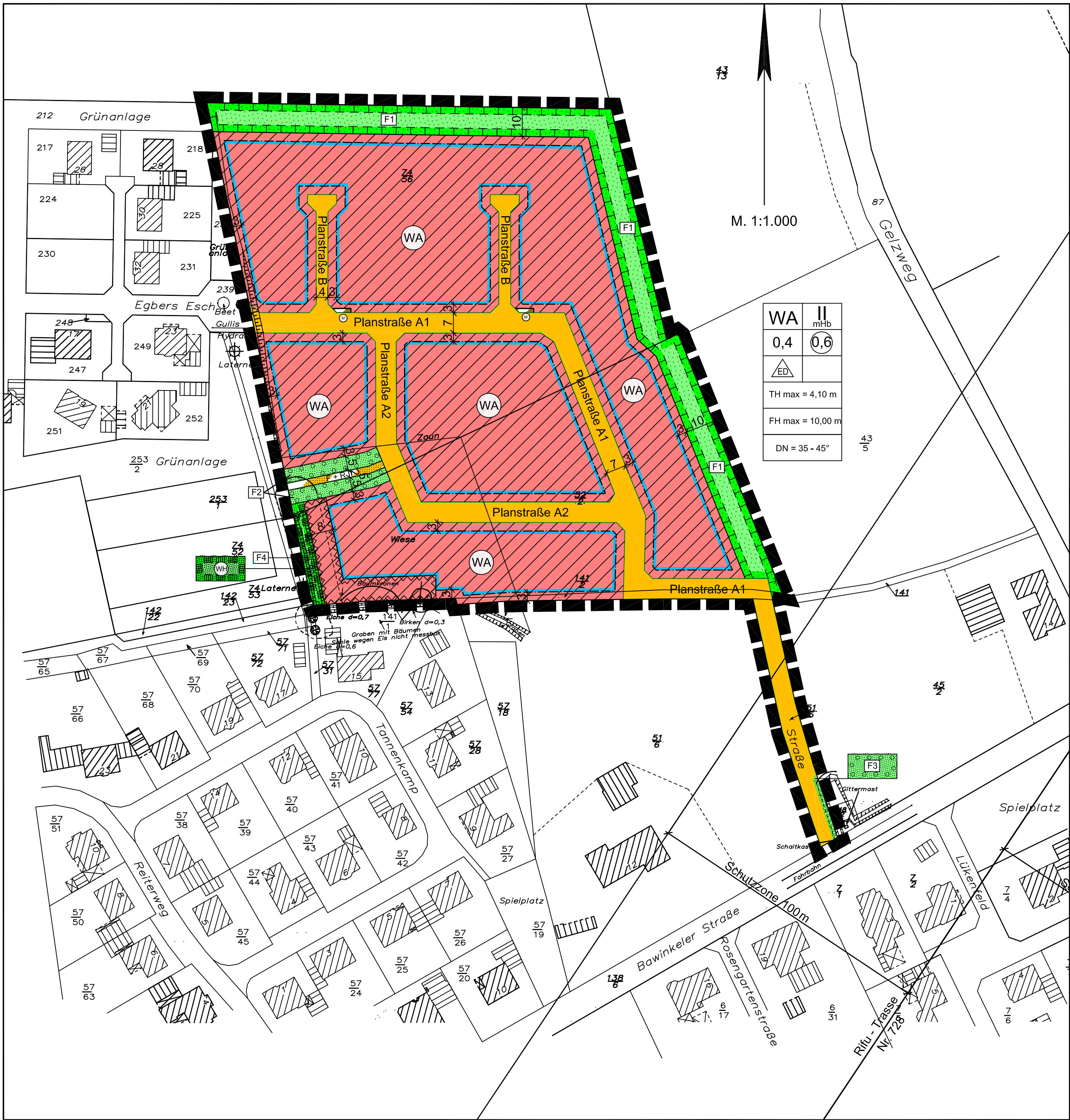




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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

WA

Allgemeine Wohngebiete (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1)

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

mHb

mit Höhenbeschränkung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

TH max.

maximal zulässige Traufhöhe der Hauptbaukörper (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

FH max.

maximal zulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)

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

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

M

Stellfläche für Abfallbehälter

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

Grünflächen - öffentlich

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

F1

Gehölzanzpflanzungen Baum-, Strauch-, Feldhecke (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.1)

F2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

F3

Strauch- und Baumpflanzungen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.2)

F4

Flächige Pflanzung (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.3)

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

W

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

F4

Wallhecke (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.4)

100/00

Richtfunktrasse Nr. 728 Lingen – Werite

9. Sonstige Planzeichen

DN

zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 7

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

10. Sonstige Darstellungen

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude/ Garagen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßungslinien (Parallelmaß)

Gebäudehöhen über N.N.

Böschungen

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S 132).

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

3. Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, dass in dem Plangebiet gelegentlich Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. Dächer

1.1 Die zulässige Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt DN = 35 – 45°

1.2 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

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

1.3 Abwalmungen der Satteldächer über den Hauptbaukörpern sowie bei allen eingeschossigen Baukörpern im Planbereich sind max. bis zu ½ H der Giebelbereiche und in einer Neigung von mind. 45° zulässig

1.4 Dachgauben und –Einschnitte dürfen eine Länge von ½ der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeab-schlusswand muss mind. 1,50 m betragen.

Vor Dachgauben muß die Dachfläche in einer Breite von mind. 0,80 m durchlaufen.

2. Dacheindeckungen

2.1 Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel oder Dachpfannen (Hohlziegel, Falzpfanne) in roten, rotbraunen und dunklen Farbtönen zulässig

2.2 Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt:

Farbton rot und rotbraun:
RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015

Farbton dunkel:
RAL-Nr. 6022, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9005, 9017

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeord-nung (NGO) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), 12.06.2008

gez. Lisiecki

Stadtbaurat

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 Nut-zungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) von maximal 4,10m darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße.

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO.

2.2 Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) von maximal 10,0m über der Oberkante der dem jewei-ligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße darf nicht überschritten werden.

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 0,5 m nicht über-steigen

2.4 Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO sind die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschos-sen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ein-schließlich ihrer Umfassungswände ganz mit auf die maximale Geschoßfläche (GFZ) anzu-rechnen.

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

zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und sonstigen Gebäude nach § 12 Abs. 1 und 2 NBauO und den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen beson-derer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind höchstens 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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 bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungs-gründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Auf der mit F 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Stil der vorhandenen Feldhecken im Westen eine Baum-, Strauch-Feldhecke mit heimischen Wildgehölzen 5 – 7-reihig in Pflanzgruppen angepflanzt. Der Pflanzstreifen hat eine Breite von 10,0 m.

Es werden heimische standortgerechte Bäume der unten aufgeführten Pflanzenliste truppweise gepflanzt. Die verbleibenden Vegetationsflächen werden der sukzessiven Entwicklung überlassen. Die Pflanzfläche ist durch einen 1,0 m hohen Zaun zu schützen.

Baumarten:

Stieleiche

Quercus robur

Sandbirke

Betula pendula

Hainbuche

Carpinus betulus

Hochstamm 2 x verpflanzt, StU 8 – 10 cm

Qualität:

Straucharten:

Feldahorn

Acer campestre

Haselnuss

Corylus avellana

Schwarzer Holunder

Sambucus niger

Weißdorn

Crataegus monogyna

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Cornus mas

Hundsrose

Rosa canina

Sal-Weide

Salix caprea

Faulbaum

Rhamnus frangula

Schlehe

Prunus spinosa

Qualität:

Strauch 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm ohne Ballen

6.2 Auf den mit F 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäu-men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden gruppenweise heimische Sträucher und Bäume bepflanzt. Die Pflanzflächen nehmen etwa 1/3 der Flächen ein. Die übrigen Flächen werden mit Landschaftsrasen mit Kräu-tern angesät.

Baumarten:

Stieleiche

Quercus robur

Sandbirke

Betula pendula

Hainbuche

Carpinus betulus

Straucharten:

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Haselnuss

Corylus avellana

Weißdorn

Crataegus monogyna

Schlehe

Prunus spinosa

Eberesche

Sorbus aucuparia

Pflanzgröße:

Sträucher, 2 x v. ohne Ballen, 100 – 150,

Pflanzabstand 2 – 3-reihig, 1,50 m x 1,00 m

6.3 Auf der mit F 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine Wildblumenwiese mit heimischen, standortgerechten Kräutern angesät.

6.4 Die mit F 4 als öffentliche Grünfläche - Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes, Schutz nach § 33 NATG, gekennzeichnete bestehende Wallhecke (WH) wird gesichert und erhalten. Zusätzliche Pflanzungen werden nicht durchgeführt. Die Wallfläche ist während der Baumaßnahmen durch einen etwa 1,0 m hohen Zaun am Kronenrand zu schützen

6.5 Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen werden mindestens 9 schmalkronige Laub-bäume - Hochstämme als Straßenbäume angepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt min-destens 20 m.

Baumarten:

Winterlinde

Tilia cordata "Rancho"

Spitzahorn

Acer platanoides „Columnare“

Hainbuche

Carpinus betulus

Eberesche

Sorbus aucuparia

Pflanzgröße:

Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, 3 xv. mit Ballen

Flächige Pflanzungen:

Kirschlorbeer (Prunus in Arten und Sorten)

Rosen (Rosen in Arten und Sorten)

Spiräen (Spiräen in Arten und Sorten)

Efeu (Hedera helix)

Stauden und Gräser

6.6 Die Seiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, sind Kletterpflanzen zu begrei-nen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist zwischen Garage /Carport /Nebenanlage und Grundstücksgrenze eine Hecke aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie das Überschreiten der Baugrenze ist die Bodenversiegelung, ist in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nicht zulässig.

8. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) kann im Einvernehmen mit der Stadt Lingen (Ems)

- das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes und

- die Überschreitung der Höhenlage der baulichen Anlagen um 0,20 m zulassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar sowie die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 09.11.2007

gez. Lisiecki

Stadtbaurat

Planunterlage

Kartengrundlage: Präsentation der Liegenschaften, Erlaubnis der Behörde für GLL Meppen (Katasteramt Lingen) Landkreis Emsland, Gemeinde Lingen (Ems), Gemarkung Altenlingen, Flur 4, Maßstab 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standorten und Orientationslinien ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002)-Nds. GVBl2003 S.5-Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2007). Sie ist 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), 25.06.2008

gez. Illguth

ObVerm.-Ing. Illguth Geschäftsbuch Nr. 0702

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 07.11.2007

gez. Krämer

Leiter FB Planung u. Hochbau

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 16.01.2008 dem – geänderten – Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die –erneute– öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der –geänderte– Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar und die Begründung haben vom 29.01.2008 bis 29.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lingen (Ems), 03.03.2008

gez. Lisiecki

Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar sowie die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), 13.06.2008

gez. Lisiecki

Stadtbaurat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar mit den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2008 im Amtsblatt Nr. 16 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar ist damit am 30.06.2008 rechtsverbindlich geworden.

Lingen (Ems), 01.07.2008

gez. Pott

Der Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortsteil Clusorth-Bramhar ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes –nicht– geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Stadtbaurat

Stadt Lingen

Ortsteil Clusorth-Bramhar

Bebauungsplan Nr. 8

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Baugebiet: "Erweiterung nördlich Kapellenweg"

Übersichtsplan M 1 : 5000

April 2008

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