

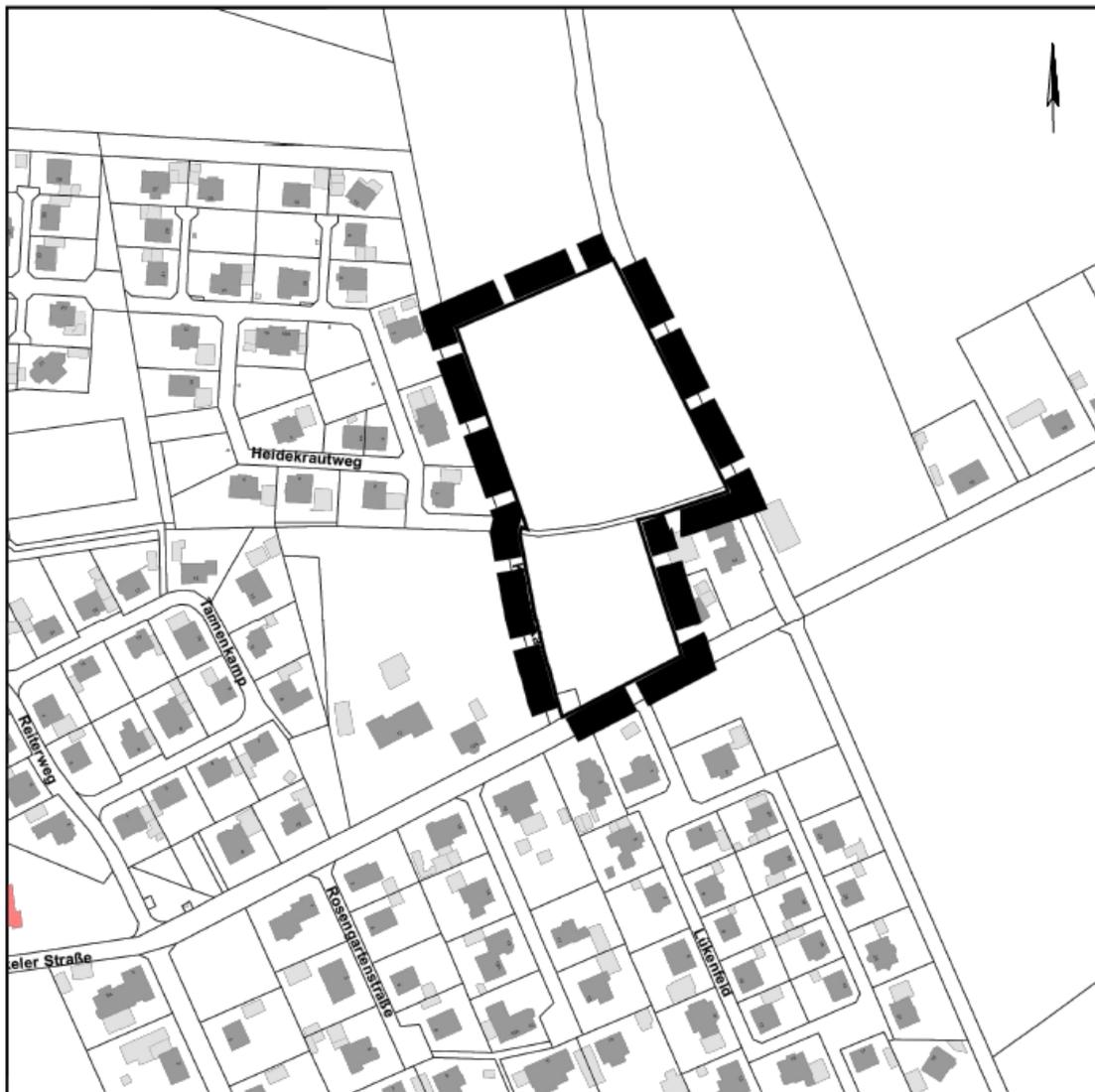
Stadt Lingen

Ortsteil Clusorth-Bramhar

Bebauungsplan Nr. 11

"Westlich Herrenkuhlenweg"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan o.M.

M 1 : 1000



STADT LINGEN EMS

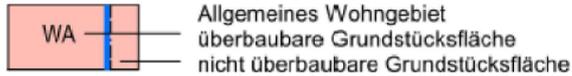
· Stadt Lingen (Ems)
Elisabethstraße 14-16
Postfach 2060
Telefon 0591/9144-0
Internet: www.lingen.de

· 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

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



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

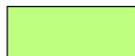
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 0 offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser
-  Baugrenze

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

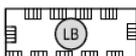
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

-  öffentliche Grünflächen

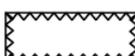
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 7.2)

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Geschützter Landschaftsbestandteil (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7.2)

Sonstige Planzeichen

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

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind i.V. mit textlicher Festsetzung Nr.8 (§9 Abs. 1 Nr. 10 bauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 und 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

2.1 Gebäudehöhen (§18 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 darf die Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m nicht überschritten werden. 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).

2.2 Traufhöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) von 4,50 m nicht überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) von 6,50 m nicht überschritten werden. Für die Bemessung gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. 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 (TH) 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. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und sonstigen Gebäuden 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.

5. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 gilt die offene Bauweise.

6. Versickerung von Dach - und Oberflächenwasser

Im gesamten Plangebiet ist das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken in Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt DWA-A 138 und das DWA-Merkblatt DWA-153 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. 20 BauGB)

7. Grünordnerische Festsetzung

7.1 öffentliche Grünfläche F1

Die öffentlichen Grünflächen F 1 / LB, nach §9 (1) 20. BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, werden als geschützte Landschaftsbestandteile nach §22 Abs. 3 NAGBNatSchG, Wallhecke, gekennzeichnet. Zwischen Wallfuß und den angrenzenden Gartenflächen wird ein artenreicher Krautsaum durch Sukzession entwickelt, die Mahd erfolgt im Dreijahresturnus, mit Mahdgutabräumung. Zwischen Saumstreifen und Gartennutzung erfolgt eine Abgrenzung.

7.2 Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einem Abstand von ca. 10 m bis 20 m Hochstammbäume, Dominanz heimische Arten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes an die Erschließungserfordernisse der Grundstücke (Grundstückszufahrten) anzupassen.

8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Die gekennzeichneten Flächen im Bereich von Wallhecken sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Einfriedungen sind zulässig.

9. Vorgartenflächen

Im WA1 und WA2 sind Vorgartenflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten, s. auch Hinweis Nr. 8.

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.

10. Widmungsverfügung

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

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Im WA1 und WA2 sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, gegeneinanderversetzte Pultdächer sowie Zeldächer zulässig. Für Nebengebäude 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 und Zwerchhäuser bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet wird für die oben genannten Dachformen mit 35°- 45° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Zeldächer, die mit einer Dachneigung von 20° - 35° zulässig sind.

3. Dachgauben

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Dachgauben und- einschnitte eine Länge von 1/2 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. Dacheindeckung

Als Farbe der Dacheindeckung sind die Farbtöne rot, rotbraun, grau oder schwarzgrau zulässig. Folgender Farbrahmen ist nach der Karte zum Farbregister 840 festgelegt:

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 allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 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.

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- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten 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. Landwirtschaft

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

5. 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 im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

6. 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.

7. 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.

8. 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..

9. Versorgungsleitungen

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

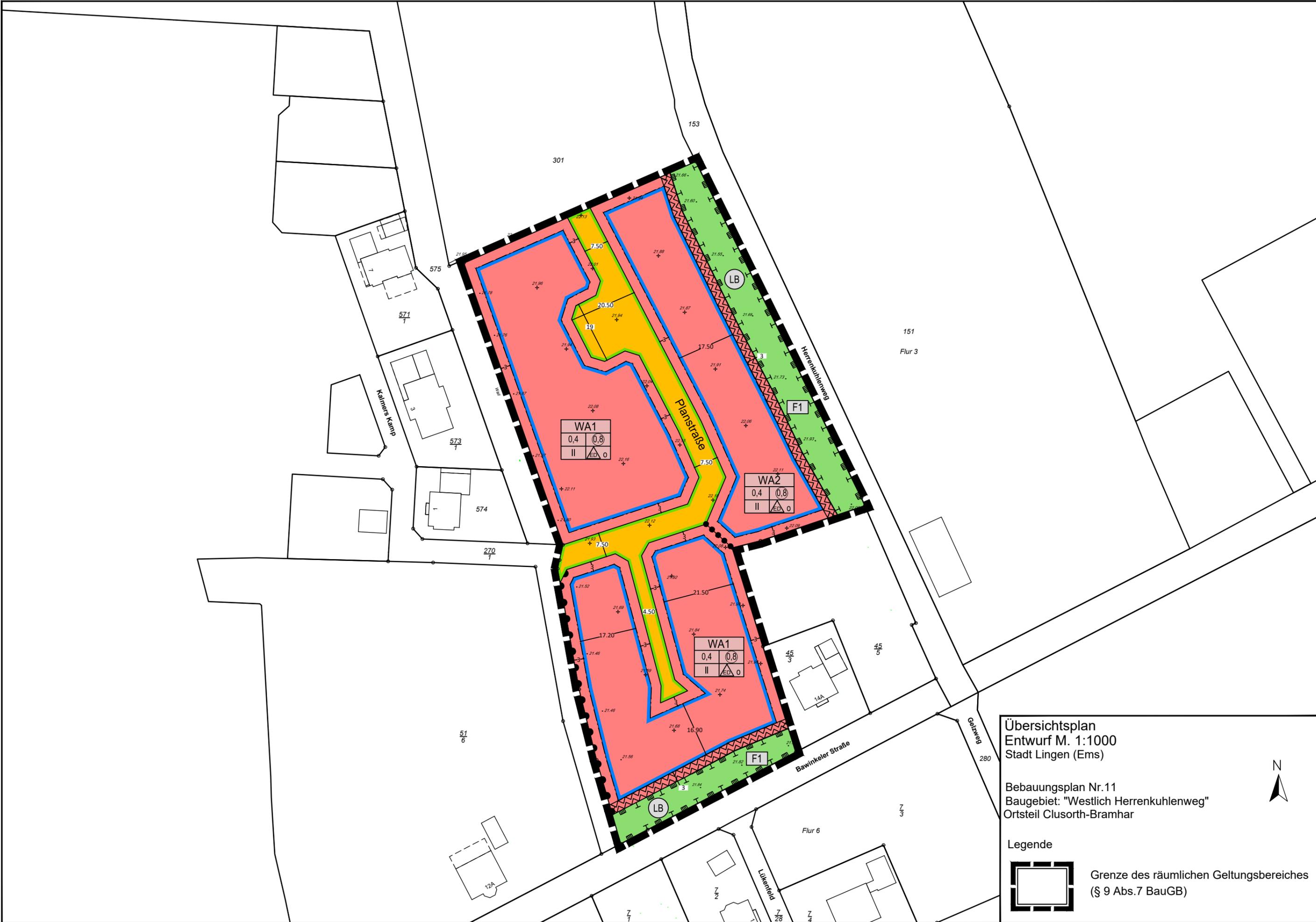
10. Vorschriften

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

Nachrichtliche Übernahmen und Angaben

1. Wallhecke / Geschützter Landschaftsbestandteil

Die östlich und südlich im Plangebiet 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.



Übersichtsplan
 Entwurf M. 1:1000
 Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr.11
 Baugebiet: "Westlich Herrenkuhlenweg"
 Ortsteil Clusorth-Bramhar

Legende
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

 N