

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 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 jeweiligen 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 übersteigen

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

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

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 besonderer 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 Versagungsgründe 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.

<u>Baumarten:</u>	Stieleiche Sandbirke Hainbuche	Quercus robur Betula pendula Carpinus betulus
<u>Qualität:</u>	Hochstamm 2 x verpflanzt, StU 8 – 10 cm	

<u>Straucharten:</u>	Feldahorn Haselnuss Schwarzer Holunder Weißdorn Pfaffenhütchen Gemeiner Schneeball Kornelkirsche Hundsrose Sal-Weide Faulbaum Schlehe	Acer campestre Corylus avellana Sambucus niger Crataegus monogyna Euonymus europaeus Viburnum opulus Cornus mas Rosa canina Salix caprea Rhamnus frangula Prunus spinosa
<u>Qualität:</u>	Strauch 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm ohne Ballen	

- 6.2** Auf den mit F 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, 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 Kräutern angesät.

<u>Baumarten:</u>	Stieleiche Sandbirke Hainbuche	Quercus robur Betula pendula Carpinus betulus
-------------------	--------------------------------------	---

<u>Straucharten:</u>	Roter Hartriegel Haselnuss Weißdorn Schlehe Eberesche	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Prunus spinosa 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 NNatG, 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 Laubbäume - Hochstämme als Straßenbäume angepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 20 m.

<u>Baumarten:</u>	Winterlinde Spitzahorn Hainbuche Eberesche	Tilia cordata "Rancho" Acer platanoides „Columnare“ Carpinus betulus Sorbus aucuparia
-------------------	---	--

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

Die Pflanzbeete werden mit einer Mindestgröße von 10 m² angelegt und dauerhaft bodendekend bepflanzt:

Flächige Pflanzungen: Kirschlorbeer (Prunus in Arten und Sorten)
Rosen (Rosen in Arten und Sorten)
Spiraeen (Spiraeen 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 begrünen 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 und 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.