



Umgrenzung von Flächen 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 die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 8

F1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche, s. textliche Festsetzung Nr. 9

F2

Flugkorridor für Fledermäuse, s. textliche Festsetzung Nr. 8

FK

Sonstige Planzeichen

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

LPB II

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder zum Schutz gegen schädliche Umweltwellen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpiegelbereiche (LPB), s. textliche Festsetzung Nr. 3

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

110kv-Freileitung mit beidseitigen 19m - Schutzstreifen

Richtfunktrasse mit beidseitigen 100m - Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauVO)
Die nach §4 Abs. 3 BauVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 und 20 BauVO)
Die untere Bezugsebene für alle Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die die Höhe baulicher Anlagen betreffen, ist die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

2.2 Gebäudehöhe (§18 Abs. 1 BauVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Gebäudehöhe (GH) wie folgt festgelegt:
- GH: maximal 10,0 m

Für die Bemessung der oberen Bezugsebene gilt der obere Punkt der jeweiligen Dachfläche.
Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrtuhluferhöften) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.3 Trauhöhe (§18 Abs. 1 BauVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist die minimale und maximale Trauhöhe (TH) wie folgt festgelegt:
- WA 1: minimal 4,5m bis maximal 6,5m
Für die Bemessung der oberen Bezugsebene gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachdeckung.
Die Vorschrift 2.3 Trauhöhe (§18 Abs. 1 BauVO) gilt nicht für:
- untergeordnete Bauteile
- Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3 und 4
- Garagen gem. §12 BauVO und offenen Kleingaragen (z.B. Carports) gem. GaStPlVO
- Nebenanlagen gem. §14 BauVO
- Terrassenüberdachungen

3. Festsetzungen zur Lärmschärfenwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
In den durch die Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind für Neubauten bzw. bei genehmigungspflichtigen Änderungen von schallschützenden Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer, Lüftungen etc.) gemäß DIN 4109-1-2018-01 und DIN 4109-2-2018-01 zu einzuhalten.
Der maßgebliche Außenlärmpegel (Lr) beträgt im betroffenen Bereich 60 dB(A).
Dieser Wert entspricht dem früheren Lärmpiegelwert H nach DIN 4109-1989, wird hier jedoch ausschließlich zur besseren Lesbarkeit und Vergleichbarkeit angegeben. Maßgeblich für die bauliche Umsetzung ist der Außenlärmpegel nach DIN 4109-1-2-2018-01.
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn durch schalltechnische Nachweise belegt wird, dass die nach DIN 4109-1-2-2018-01 erforderlichen Schalldämm-Maße eingehalten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen
In dem allgemeinen Wohngebiet ist gem. §23 (5) BauVO zwischen Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 (3) GaStPlVO (Carports) gemäß § 12 BauVO, offene Garage und offene Kleingaragen (z.B. Carports) gem. GaStPlVO mit Ausnahme von künstlichen Einrichtungen und Pflasterungen) und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushalte zulässig.

6. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)
In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7. Vorgartenflächen (§23 Abs. 5 BauVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Vorgartenflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht im Bauwuchs oder in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten, siehe auch Hinweis Nr. 9.
Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/Baulinie bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seilichen Grundstücksgrenzen erstrecken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinheiten, siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 7.

8. Öffentliche Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche F1 wird gemäß § 9 (1) 25. B BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Schwarzer Holunder zu erfolgen, ebenso hat eine Ergänzungspflanzung mit denselben Arten zu erfolgen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.
Die öffentliche Grünfläche F2 zur Regelung des Wässerungsbedarfs und der Versickerung wird als Grasfläche mit punktueller Hochstammplanzung, Dominanz heimische Arten, entwickelt. Zum nördlich angrenzenden Gehölzbestand ist ein 10m breiter Fledermausflugkorridor von Gehölzen, höher als 2m, dauerhaft freizuhalten.
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind an geeigneten Stellen in einem Abstand von ca. 20m Hochbaumstämme, Dominanz heimische Arten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neu Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungsfreien Verkehrsablaufs an die Erschließungsforderungen der Grundstücksführer festzulegen, die Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen, Dominanz heimische Arten, zu bepflanzen.
Die öffentliche Grünfläche im östlichen Kurvenbereich der Erschließungsstraße wird mit bodendeckenden Gehölzen bepflanzt.

9. Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im gesamten Plangebiet ist auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. ist dabei zu beachten.
Die Errichtung von zulässigen Planvorbereitungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hierüber unberüht. Das gleiche gilt für die Versorgungsgründe nach §8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird oberflächenhoch über Entwässerungsrinnen abgeleitet und Versickerungsmulden zugeführt. Die Bemessung der Versickerungsmulden (Tiefe 20 cm, Böschungsneigung 1:2 bis 1:3) erfolgt gemäß DWA-Arbeitsblatt 138.

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

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage
Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert wurde.

2. Überplanung bestehender Bebauungspläne
Durch den Bebauungsplan Nr. 204 Baugebiet „Erweiterung Schumannstraße II“, Ortsteil Darme wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Schumannstraße“ sowie der Bebauungsplan Nr. 12 „Hohendarme Teil 2b, Ortsteil Darme teilweise überplantiert.

3. Denkmalschutz
Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDStG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalschutzeinhörde der Stadt Lingen (Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramik, Holzkohleansammlungen, Schläcken, Holzreste, Knochen, steinerne, auffällige Bodenmarkierungen oder Siedlungsstrukturen. Meldezeit ist das Finieren der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDStG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzeinhörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Landwirtschaft
Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüte auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.

5. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGNL Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

6. Artenschutz
Das Herrenschiff 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 Bodenröhren zu untersuchen. Sollten Bodenröhren angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.
Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.2. nach §39 BNatSchG zu lässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fallarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzeinhörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen durchzuführen.
Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet sollte inszenierungsfreudig ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

7. Baugrund
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erforschung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054-2010-12 und nationalen Anhang DIN EN 1997-1/NA-2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erforschung ist nach DIN EN 1997-2-2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020-2010-12 und nationalen 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 Ordnungsbeamten festzulegen.

9. Nebenanlagen
Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuchs oder in den Abstandsfächern zulässig sind, zählen auch Einfließungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pfasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

10. Vorsorgungsleitungen
Im Bereich der erdverlegten Vorsorgungsleitungen sind nur flachverzweigte Gehölze zulässig. Bei Tiefarbeiten ist auf Vorsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Vorsorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die Lage der Vorsorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Vorsorgungsträger zu entnehmen.
Im Bedarfssatz sind die jeweiligen Vorsorgungsarbeiten um die Anzeige der erdverlegten Vorsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zum Schutzstreifen der Leitung sind der Westnetz GmbH Baunaufträge (Liegepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

11. Anpflanzungen im Randbereich der 110kv-Freileitung
Im Randbereich der 110kv-Freileitung sind nur Gehölze zur Anpflanzung zulässig, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Bebauungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 Baugebiet „Erweiterung Schumannstraße II“, Ortsteil Darme beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2025 öffentlich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 05.05.2025

1. Stadtrat

Planverfasser
Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
Lingen (Ems),

FB Stadtplanung und Hochbau

Veröffentlichung im Internet
Der Bebauungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 204 Baugebiet „Erweiterung Schumannstraße II“, Ortsteil Darme und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 05.05.2025 bis zum 09.05.2025 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 204 Baugebiet „Erweiterung Schumannstraße II“, Ortsteil Darme mit der Begründung wurde vom 05.05.2025 bis zum 09.05.2025 im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich haben die Unterlagen auch im Rathaus ausgelegt.

Lingen (Ems),

1. Stadtrat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 204 Baugebiet „Erweiterung Schumannstraße II“, Ortsteil Darme nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lingen (Ems),

1. Stadtrat

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 204 Baugebiet „Erweiterung Schumannstraße II“, Ortsteil Darme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Lingen (Ems) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Lingen (Ems),

1. Stadtrat

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 204 Baugebiet „Erweiterung Schumannstraße II“, Ortsteil Darme ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht-geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

1. Stadtrat

Stadt Lingen (Ems) Ortsteil Darme Bebauungsplan Nr. 204 Baugebiet "Erweiterung Schumannstraße II"

mit örtlichen Bauvorschriften

