

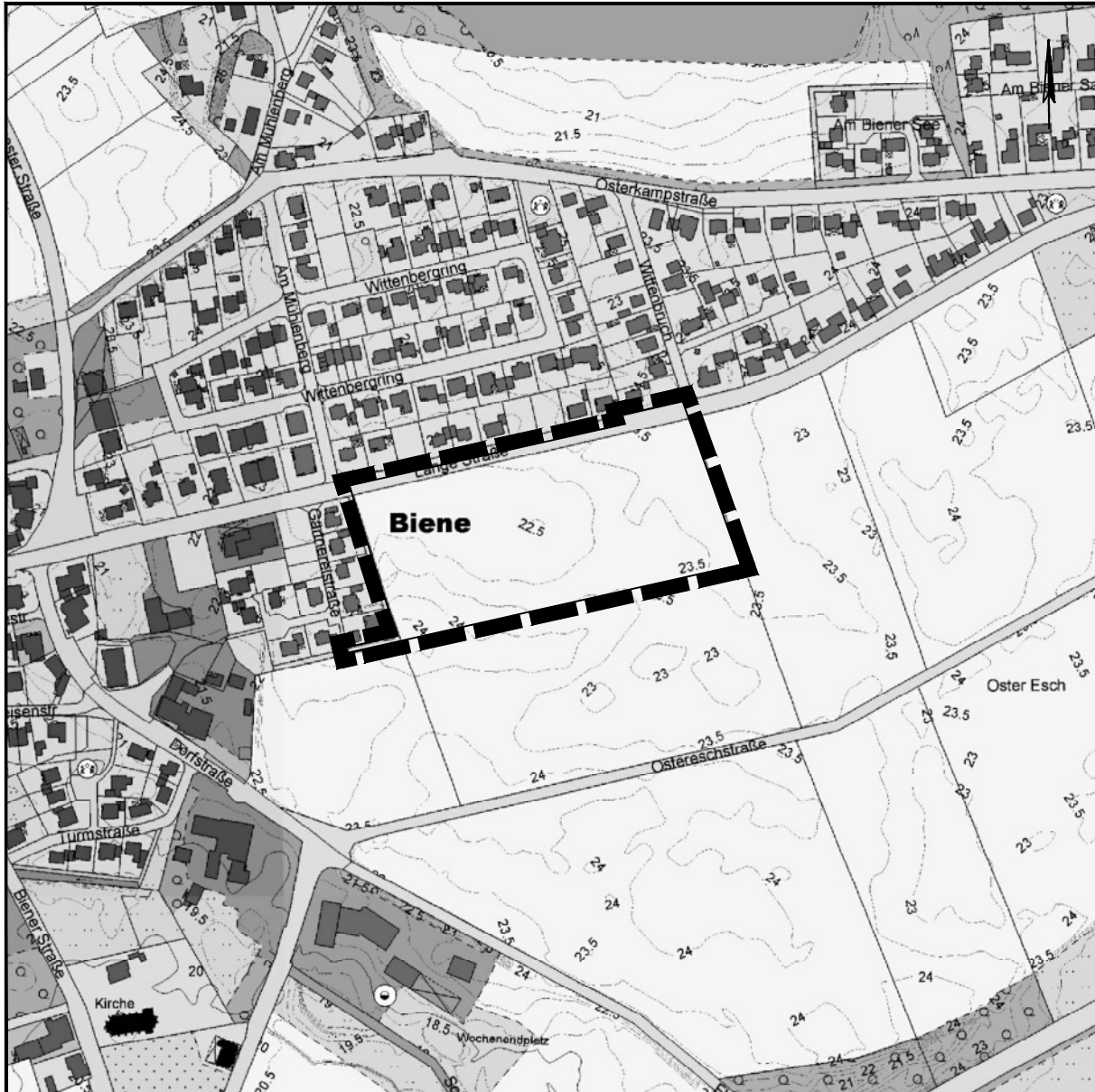
# Stadt Lingen (Ems)

Ortsteil Holthausen

Bebauungsplan Nr. 116

"Lange Straße II"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Januar 2020

M 1 : 1.000



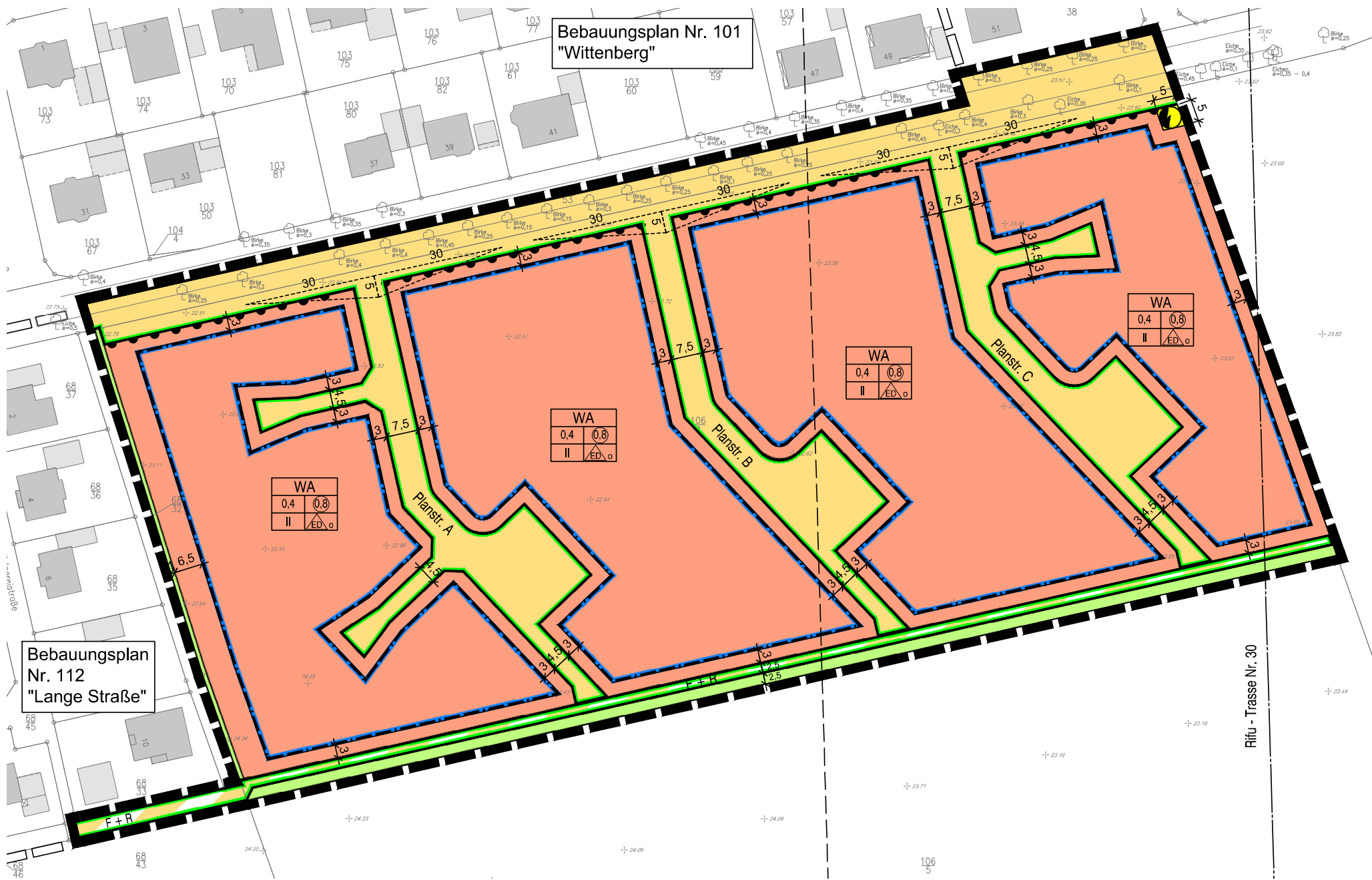
STADT LINGEN EMS

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

• Fachdienst Stadtplanung  
• 49808 Lingen (Ems)  
• 49803 Lingen (Ems)  
• Telefax 0591/9144-643  
• Email: [info@lingen.de](mailto:info@lingen.de)

Bebauungsplan Nr. 101  
"Wittenberg"

Bebauungsplan  
Nr. 112  
"Lange Straße"



WA
0,4 (0,8)
II (ED) o

WA
0,4 (0,8)
II (ED) o

WA
0,4 (0,8)
II (ED) o

WA
0,4 (0,8)
II (ED) o

Rifu - Trasse Nr. 30

106  
5

# 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)

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

WA

Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

II 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)

0 offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen

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



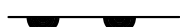
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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)

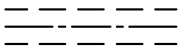


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

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



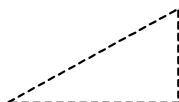
öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

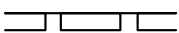


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Sichtdreiecke



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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.

### 1.1 Gebäudehöhen / Traufhöhen

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe (GH) 10,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich bei allen Gebäuden mit geneigten Dächern auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche.

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

Zwerchgiebel, Gauben u.ä. sind von den Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen. (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bezugsebene für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist dabei die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

### 1.2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe)

Im gesamten Plangebiet darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstücks.

## 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze festgesetzt. Im WA -Gebiet ist allgemein ein Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Bei der Fläche im westlichen Bereich wird die Baugrenze auf 7,5 m bis Plangebietsgrenze festgesetzt.

## 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit.

## 5. Versickerung von Dach - und Oberflächenwasser

Im gesamten Plangebiet ist das auf den Dach- und Terrassenflächen 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)

## 6. Grünordnerische Festsetzung

Auf der südlich gelegenen 2,5 m breiten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird eine Strauchpflanzung angelegt und dauerhaft erhalten. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa - Schlehe
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Corylus avellana - Hasel
- Rosa canina - Hundsrose
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus aucuparia - Eberesche

## 7. Vorgartenflächen

Die Vorgartenflächen sind 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. 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. 5.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Dachformen

Für die Hauptkörper sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Zeldächer zulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Höhe des Versatzes zwischen den Dachflächen max. 1,2 m betragen.

## 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.

## 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. 1,00 m zulässig.

Stabgitterzäune als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 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- 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.

## 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

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie Gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen dürfen evtl. notwendige Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen darf die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 30. Juni) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen.

## 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.Sichtdreiecke**

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrhahnoberkante dauernd freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und LSA sind jedoch innerhalb der Sichtfelder möglich.

## **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

Die das Plangebiet betreffende Richtfunktrasse Nr. 30 einschließlich ihrer Schutzstreifen ist nachrichtlich übernommen.