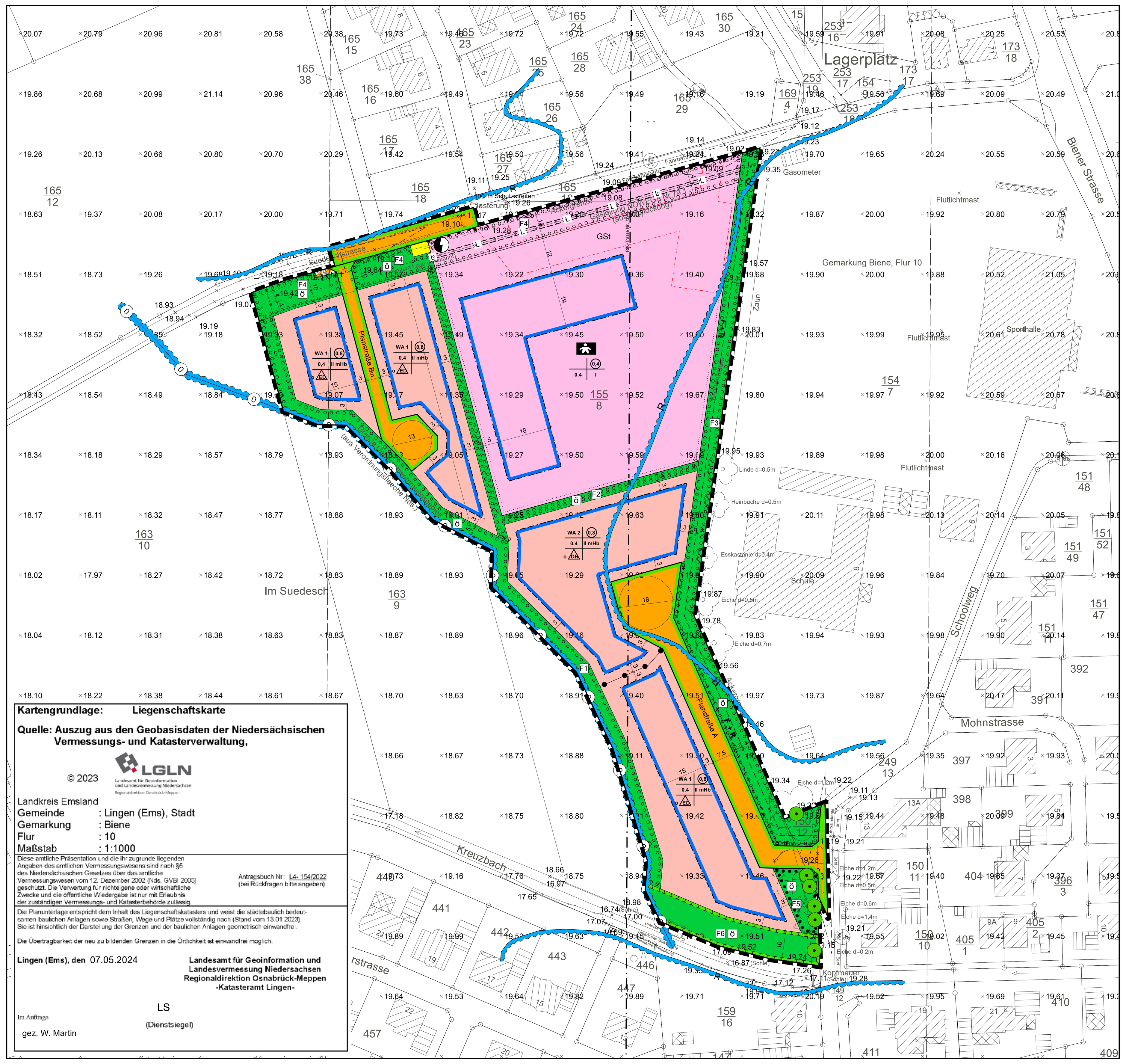


Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

- Allgemeine Wohngebiete: überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche
- z. B. WA1 — Teilgebiete der Allgemeinen Wohngebiete

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

- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z. B. 0,6 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- mHb — Mit Höhenbeschränkung

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

- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Sammelplatz für Abfallbehälter
- Einfahrtbereich/ Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Erdgasleitung mit beidseitigem 4 m Schutzstreifen

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

- Öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- F6 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 11.6)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- F1 — Feldhecke (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 11.1)
- F2 — Heckenanpflanzung (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 11.2)
- F3 — Saumstreifen mit Strauchpflanzung (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 11.3)
- F4 — Saumstreifen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 11.4)
- F5 — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 11.5)
- Erhaltung von Bäumen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 11.8)

Sonstige Planzeichen

- GSt — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB), Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreiecke
- Geplanter Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

- Überschwemmungsgebiet der Ems (i. V. m. Hinweis Nr. 12)
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §73 Abs. 1 Satz WHG)
- Richtfunktrasse mit beidseitigem 100 m Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
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.

1.2 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung zur Sicherung und Errichtung von sozialen Zwecken - Kindertagesstätte– dienenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie der Anlage der dazugehörenden Erschließungsflächen einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

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

2.1.1 Traufhöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe (TH) minimal 4,50m und maximal 6,50 m betragen.

Für die Bemessung gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bezugsebene ist dabei die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

Die Vorschrift 2.1.1 Traufhöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt nicht für
- Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO
- Dachgauben und Zwerchhäuser
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und offene Garagen gemäß § GaStVo
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Terrassenüberdachungen

2.1.2 Gebäudehöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m festgesetzt.

Die Regelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Die untere Bezugsebene ist dabei die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.1.3 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens gemessen von der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße, bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens, in der Mitte des Gebäudes des an der Straßenseite 0,50 m nicht übersteigen.

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

3.1.1 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei der Errichtung von Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 Abs. 3 GaStplVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (mit Ausnahme von künstlichen Einfriedungen und Pflasterungen) zu den öffentlichen Grünflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

3.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist bei der Errichtung von Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 Abs. 3 GaStplVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (mit Ausnahme von künstlichen Einfriedungen und Pflasterungen) zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen 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 in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der Einzelhäuser höchstens 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte, Hausgruppeneinheit) höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

5. **Festsetzungen zum Hochwasserschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB und §§ 16 Abs. 4 S. 2,18 BauNVO
Innerhalb der (Hochwasser)Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §73 Abs. 1 Satz 1 WHG gelten die folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3.

5.1 **Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss**
Im gesamten Plangebiet dürfen Gebäude nur so errichtet und genutzt werden, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses auf einer Höhe von mindestens 19,60 m ü. NHN liegt.

5.2 **Lagerung wassergefährdender Stoffe**
Im gesamten Plangebiet sind die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbrauchsanlagen unterhalb des gemäß Ziff. 5.1 festgesetzten Höhenniveaus (Erdgeschoss) unzulässig.

5.3 **Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit**
Die baulichen Anlagen müssen unterhalb des gem. Nr. 5.1 festgesetzten Höhenniveaus gegen aufsteigende Feuchtigkeit und anstehendes Wasser geschützt sein. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser), sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind unterhalb des gem. Nr. 5.1 festgesetzten Höhenniveaus außerhalb des Gebäudes nicht zulässig.

6. **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Vorgartenflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Vorgartenflächen in einer Tiefe von 3,00 m von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV0 und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten(s. auch Hinweis Nr. 8). Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinfriedungen (s. auch örtliche Bauvorschrift Nr. 7).

Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen der erschließenden Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

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

9. **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
Das im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entlang der Südeschstraße festgesetzte Ein- und Ausfahrtverbot darf an den beiden im Bebauungsplan festgesetzten Stellen für die notwendige Einfahrt zu und Ausfahrt von dem Gelände der Kindertagesstätte unterbrochen werden. Darüber hinaus darf das festgesetzte Ein- und Ausfahrtverbot durch eine weitere Zufahrt für die Anlieferung und einen Zugang für Fußgänger unterbrochen werden.

10. **Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Im gesamten Plangebiet ist das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Das Merkblatt DWA-A 138 ist bei der Versickerung von Regenwasser zu berücksichtigen. Das auf die öffentlichen Flächen fallende Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen, die sich in den öffentlichen Randbereichen befinden, zur Versickerung gebracht.

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.

11. **Grünordnerische Festsetzungen**

11.1 Auf der mit F 1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind: Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium). Zusätzlich sind innerhalb der Feldhecke im Abstand von ca. 15 m Stieleichenhochstammbäume (Quercus robur) zu pflanzen.

11.2 Auf der mit F 2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke kann geschnitten werden, Wuchshöhe bis 2m. Zu verwenden sind: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus silvatica).

11.3 Auf der mit F 3 bezeichneten öffentlichen Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf einem 3m breiten Geländestreifen entlang der Plangebietsgrenze an geeigneten Stellen Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina) und Schlehe (Prunus spinosa) gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die übrige Fläche wird als Krautsaum mit Mahd im Ein-Jahres-Turnus entwickelt. Innerhalb der Grünfläche F3 wird ein 2,50 m breiter Fuß- u. Radweg mit halboffenem Wegebelag angelegt.

11.4 Auf der mit F 4 (Schutzstreifen der Gas-Hochdruckleitung) bezeichneten öffentlichen Grünfläche und der privaten Anpflanzungsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden nach frühzeitiger Abstimmung mit dem Leitungsträger der Gas-Hochdruckleitung an geeigneten Stellen flachwurzelnde Sträucher gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die übrige Fläche wird als Krautsaum mit Mahd im Ein-Jahres-Turnus entwickelt. Geeignete Pflanzenarten: Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).
Die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entlang der Südeschstraße festgesetzte private Anpflanzungsfläche darf an den beiden im Bebauungsplan festgesetzten Stellen für die notwendige Einfahrt zu und Ausfahrt von dem Gelände der Kindertagesstätte in Abstimmung mit dem Leitungsträger der Gas-Hochdruckleitung überfahren werden. Darüber hinaus darf das festgesetzte Ein- und Ausfahrtverbot durch eine weitere Zufahrt für die Anlieferung und einen Zugang für Fußgänger unterbrochen werden.

Die im Bereich der im Allgemeinen Wohngebiete WA 1 entlang der Südeschstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche darf an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle durch die erforderliche Planstraße B in Abstimmung mit dem Leitungsträger überfahren werden.

11.5 Auf der mit F 5 bezeichneten öffentlichen Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind an geeigneten Stellen Ilex (Ilex aquifolium), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.6 Die mit F 6 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird als artenreicher Saumstreifen entwickelt, der im Zwei-Jahres-Turnus mit Mahdgutabräumung gemäht wird. An geeigneten Stellen werden Schwarzerlen (Alnus glutinosa) gepflanzt.

11.7 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind in einem Abstand von 15m bis 20m Hochstammbäume, Dominanz heimische Arten in ausreichend großen Vegetationsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes an die Erschließungserfordernisse der Baugrundstücke (Grundstückszufahrten) anzupassen. Bei Abgang erfolgt ein Ersatz durch dieselbe Art. Geeignete Arten sind z. B.: Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Boulevard-eiche (Quercus palustris), Edelkastanie (Castanea sativa).

11.8 Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang muss eine Ersatzpflanzung mit derselben Art an gleicher Stelle erfolgen.

12. **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Innerhalb der privaten Anpflanzungsfläche F4 ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers der hier verlaufenden Gas-Hochdruckleitung festgesetzt.

13. **Nutzung solarer Strahlungsenergie**
Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)

13.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

13.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

14. **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.

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils gültigen Fassung.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Sichtdreiecke
Im Bebauungsplan sind in den Einmündungsbereichen der Planstraßen in die Straße Schoolweg und die Südeschstraße und im Bereich der Ausfahrt von der Gemeinbedarfsfläche in die Südeschstraße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen Straßen freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachformen**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Zeltdächer 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 maximal 1,20 m betragen.

2. **Dachneigungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Dachneigung je nach Dachform wie folgt festgelegt:
- Satteldach / gegeneinander versetztes Pultdach: 35° - 45°.
- Pultdach / Walmdach / Zeltdach: 20° - 35 °.

3. **Dacheindeckungen**

3.1 **Material**
Für geneigte Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen (Hohlziegel, Falzpfanne) zulässig.

3.2 **Dachfarbe**
Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Dachpfannen in Anlehnung an folgenden Farbrahmen auszuwählen:

Farbton rot, rotbraun, braun:
RAL-Nr.: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 8002, 8004, 8012, 8015

Farbton grau und dunkel:
RAL-Nr.: 6022, 7015, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7043, 7044, 9004, 9005, 9011, 9017

Zwischenfarbtöne sind zulässig.

4. Die Vorschriften zu Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung / Dachfarbe gelten nicht für:
- Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO
- Dachgauben und Zwerchhäuser gemäß der örtlichen Bauvorschrift
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und offene Garagen gemäß § GaStplVO
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Terrassenüberdachungen

5. **Dachgauben und Dacheinschnitte**
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte eine Länge von ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer tatsächlich gemessenen Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.

6. **Zwerchhäuser**
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Zwerchhäuser eine Länge von 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

7. **Einfriedungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind k ünstliche Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbauberen Bereich) nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, (bis zu 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), unzulässig. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinflechtung s ind zulässig.

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Erleichterung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des TierhaltungskennzeichnungsG vom 28.07.2023 (BGBl I Nr. 221).

2. Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind.

5. Artenschutzbezogene Hinweise
Das Herrichten der Plangebietsfläche für die Bebauung / Erschließung hat von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Sollte davon abgewichen werden müssen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen, sollten welche angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Ende der Brutperiode aufzuschieben.

Bei Baumfällarbeiten sind diese ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm auf Höhlen zu kontrollieren. Sollten Höhlen vorhanden sein, sind diese auf Besatz zu prüfen, bei Befund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sollte insektenfreundlich ausgeführt werden, maximal 3.300 Kelvin als Farbtemperatur.

6. 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:2020-12 vorgegeben.

7. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800l/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 dem zuständigen Ortsbrandmeister festzulegen.

8. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Einfriedungsanlagen jeglicher Art, Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

9. Das festgesetzte Leitungsrecht gilt für den Träger der in der Fläche des Leitungsrechtes verlaufenden Gas-Hochdruckleitung.

10. Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen, die höher als 0,80m sind, freizuhalten.

11. Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen, insbesondere im Bereich der entlang der Südeschstraße verlaufenden Gas-Hochdruckleitung sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

Im Bedarfsfall und insbesondere im Zusammenhang mit der Anlage von Erschließungsanlagen im Bereich der HD-Gasleitung sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

12. Ausgehend von der in der Planzeichnung dargestellten Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems, welche mit der westlichen Grenze des Plangebietes deckungsgleich ist, erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet in Richtung Westen. Das Plangebiet liegt daher nicht im Überschwemmungsgebiet sondern grenzt lediglich an dieses an.

13. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119, Baugebiet: „Westlich der Schule", Ortsteil Holthausen wird für den Geltungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102, Baugebiet: „Zwischen Jägerstraße und Kirchstraße" Gemeinde Holthausen („Zwischen Martin-Luther-Straße und Prozessionsweg") überplant.

14. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in der Planurkunde in Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB / Vermerke

Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunkstrecke
Die das Plangebiet betreffende Richtfunktrasse Nr. 727 ist einschließlich ihrer beidseitigen Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ems
Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes verlaufende Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ems ist nachrichtlich in die Planurkunde des Bebauungsplanes übernommen.

Vermerk

- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQExtrem)
Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQExtrem) im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG ist im Bebauungsplan vermerkt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 119, Ortsteil Holthausen bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), 28.05.2024 LS gez. Krone
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 - Ortsteil Holthausen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 18.08.2023 LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 - Ortsteil Holthausen wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 17.08.2023
geändert/angepasst: 21.02.2024

gez. H. Beerboom
FB Leiter Stadtplanung u. Hochbau

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 dem –geänderten- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 - Ortsteil Holthausen und der Begründung zugestimmt und seine –erneute– Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 02.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der –geänderte– Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 - Ortsteil Holthausen mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom 10.10.2023 bis 10.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich.

Lingen (Ems), 13.11.2023 LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat Bebauungsplans Nr. 119 - Ortsteil Holthausen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), 26.04.2024 LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 119 - Ortsteil Holthausen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2024 im Amtsblatt Nr. **20/2024** für die Stadt Lingen bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.2024 in Kraft getreten.

Lingen (Ems), 30.07.2024 LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

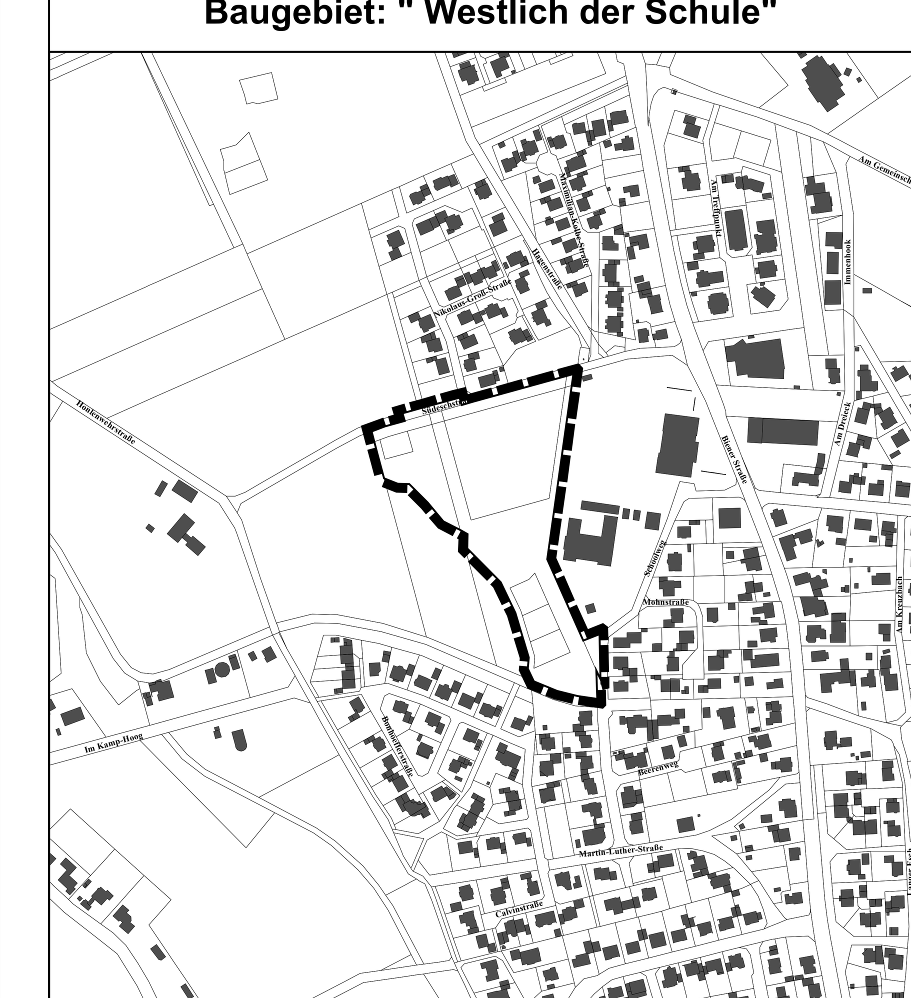
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 119 - Ortsteil Holthausen ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung –nicht– geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Stadt Lingen (Ems)
Ortsteil Holthausen
Bebauungsplan Nr. 119
mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: " Westlich der Schule"



Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © LGLN

Stadt Lingen
Elisabethstraße 14-16
Postfach 2060
49803 Lingen (Ems)
Telefon 0591/9144-0
Internet: www.lingen.de

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