



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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	Allgemeine Wohngebiete
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)	
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise - siehe textl. Festsetzung Nr. 5
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser
D	Doppelhäuser
E	Einzelhäuser
—	Baugrenze

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
F+R	Fuß- und Radweg
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
	Kraft-Wärme-Kopplung
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Regenrückhaltebecken

Textliche Festsetzungen

- Art 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Gebäudehöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe (GH) 10,00 m nicht überschreiten. 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 aufgehenden Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).
 - Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 4,50 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA2, WA3 und WA4 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 6,50 m nicht überschreiten. Für die Bemessung gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Attika als Traufhöhe (TH) anzunehmen. 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.
 - Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die Höhe des fertigen Fußbodens darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße, bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Zwischen Garagen, offenen Garagen (Carports) und sonstigen Gebäude nach § 5 Abs. 8 Satz 2 Nr. 1 NBauO und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
Im WA3 sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Anschluss der lückenlosen Bebauung an die südliche Grundstücksgrenze mittels einer Garage oder Carport. Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten bis zu einer Größe von 10 m pro Grundstück sind in rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen im WA3 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 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, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit. Im WA3 ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig. Innerhalb des WA4 sind 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
- Bauweise**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise wird eine halboffene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung je Hauptgebäude zwingend festgesetzt (halboffen). Dabei muss das Hauptgebäude jeweils an der nördlichen Grenze gebaut werden. Zur gegenüberliegenden Grenze ist mittels Garage eine lückenlose Bebauung herzustellen. Die Endhäuser sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Entwässerung**
Aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht zu empfehlen. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalnetzen mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retentiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut (Lingener Mühlenbach) zugeleitet.
- Grünordnerische Festsetzung**
 - öffentliche Grünfläche F1**
Die öffentliche Grünfläche F1, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wird in Teilbereichen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Weiden, Schwarzerlen) bepflanzt; die übrige Fläche wird der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur überlassen. Die südliche Gewässerböschung des Lingener Mühlenbachs wird naturnah mit unterschiedlichen Böschungseignungen und geschwungenem Verlauf hergerichtet. Die Grünfläche wird dauerhaft erhalten.
 - öffentliche Grünfläche F2**
Auf der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Feldhecke zu erhalten, vorhandene Lücken werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten.
 - öffentliche Grünfläche F3**
Auf den mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden heimische, standortgerechte Gehölze bepflanzt und dauerhaft erhalten. Pflanzenliste: Stieleiche, Hainbuche, Weide, Hartriegel, Eberesche, Hasel, Schwarzer Holunder, Zitterpappel, Weißdorn, Schlehe

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Wasserflächen
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 und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 auGB (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 7.1 und 7.4)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 7.2)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textliche Festsetzung Nr. 7.3)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung und Maß der Nutzung
	Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
	Sichtdreiecke

Hinweise

- 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.
- 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener 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 Niedersächsischen 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.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
- Landwirtschaft**
Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudefrüchten 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 Abschleppen des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 30. Juni) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen. Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.
- 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 1997-2:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-12 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.
- 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.
- 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.
- Sichtdreiecke**
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und LSA sind jedoch innerhalb der Sichtfelder möglich.
- Versorgungsleitungen**
Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde 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 Öffentlichkeit zu bitten.
- 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 37 "Zwischen Brockhauser Weg und am Schellenbach" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), 24.02.2021

LS gez. Krone
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 "Zwischen Mühlenbach und Hessenweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 30.12.2019

LS gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Planverfasser
Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:

Lingen (Ems), 30.12.2019

geändert: 13.05.2020

LS gez. H. Beerboom
FB Stadtplanung und Hochbau

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 182 "Zwischen Mühlenbach und Hessenweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 182 "Zwischen Mühlenbach und Hessenweg" mit der Begründung hat vom 23.06.2020 bis 21.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lingen (Ems), 24.07.2020

LS gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 182 "Zwischen Mühlenbach und Hessenweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), 18.12.2020

LS gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 182 "Zwischen Mühlenbach und Hessenweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2021 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2021 in Kraft getreten.

Lingen (Ems), 30.06.2021

LS gez. Schreinemacher
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 182 "Zwischen Mühlenbach und Hessenweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung -nicht- geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Stadtbaurat

