



Planzeichenerklärung

Planzeichenvordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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 1990 (Planzeichenvordnung – PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und BauNVO zulässig.

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
1.1.1 Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.1.2 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die folgenden Betriebe nicht zulässig:

a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c) Biogasanlagen
d) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgenden zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten:

- Nahrungsmittel / Genussmittel
- Drogerie-, Apothekerwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen
- Tiernahrung
- Bekleidung / Wäsche:
- Bücher, Spiel-, Schreibwaren
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Gardinen / Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tischwaren, Bettwäsche, (Bettsbezüge, Laken)
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Künstlerartikel, Bastelzubehör
- Musikinstrumente / Zubehör
- Optik, Akustik
- Parfümeriewaren
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren, Schmuck

Die kursiv hervorgehobenen Sortimente sind gleichzeitig nahversorgungsrelevant.

Diese Sortimentsliste inkl. Details zu den Sortimenten ist Bestandteil des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lingen (Ems)“ vom 23.11.2021, beschlossen vom Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24. Februar 2022.

e) Bordelle und bordellartige Betriebe (gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen) sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellen.

1.2 Verkauf von Sortimenten aus eigener Herstellung
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind – abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsflächen insgesamt nicht mehr als 100 m² beträgt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.3 Verkauf branchentypischer Randsortimente
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind – abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 – branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant sind, bis zu 70 m² Verkaufsfläche, zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungstätten
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Störfall-Verordnung
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Betriebsbereiche zulässig, die in den Abstandsklassen I und II gemäß der „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS 18, Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SKF/TAAGS-1“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) entsprechen. Betriebe mit Betriebsbereichen, die einer Abstandsklasse III oder höher zuzuordnen sind, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Maximale Gebäudehöhe
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die mit GEe gekennzeichneten Gewerbegebiete eine Höhe von 10,00 m als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrünze. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch unbedingt erforderliche betriebliche Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 25 m auf einer Grundfläche von maximal 25 m² überschritten werden (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6).

3. Zulässige Lärmemissionskontingente (Lex)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m ²	GEe	
	LEX tags	LEX nachts
GEe	60,0	45,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Sonderfallregelungen:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

4. Oberflächentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Da eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das auf den öffentlichen Straßenflächen und den privaten Gewerbegrundstücken anfallende Oberflächenwasser dem festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Auf der mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die Fläche der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur überlassen, eine Mahd erfolgt im Dreijahresturnus.

5.2 Die mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden der Sukzession mit Entwicklungsziel Gehölzbestand überlassen.

5.3 Auf den mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Baum- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Dort sind flächendeckend standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind in einem 1,5m breiten Grünstreifen im Abstand von ca. 20 m Hochstamm-Bäume, Dominanz heimische Arten, gemäß Gartenamtsleiterliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes innerhalb des Gewerbegebietes an die Erschließungsanfordernisse der Gewerbegrundstücke (Grundstückszufahrt) anzupassen, die Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

5.5 Auf der mit RRB gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken mit umlaufendem 3 m breiten Unterhaltungsweg anzulegen.

6. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:
Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen. Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch unbedingt erforderliche betriebliche Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 25 m auf einer Grundfläche von maximal 25 m² zulassen.

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

8. Nutzung solarer Strahlungsenergie
Nutzung der solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung):

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen
In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweck des Grundstückes dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, nur an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe und bis zu einer Gesamtgröße von 5,00 m² zulässig.

2. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht
- Werbeanlagen mit greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 5015).

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
2. Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archaische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalchutzbehörde der Stadt Lingen (Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archaische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohleasammungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. 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, womit in der Regel gerechnet werden kann.
3. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmitteleinsatzdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind.
5. Mit der Emissionskontingentierung wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, weil es in der Gemeinde Gewerbebetriebsflächen ohne Kontingentierung gibt.
6. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen erfolgt die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).
7. Die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Es sollen insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbe (2.700 bis 3.000 Kelvin) verwendet werden.
8. Überflutungsnachweis:
Für die Gewerbegrundstücke ist im Zuge der Entwässerungsplanung ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-10 zu führen.
9. Zum Schutz der erdverlegten Versorgungsleitungen sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.
10. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22, Ortsteil Bramsche wird für den Geltungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16, Ortsteil Bramsche überplant.
11. Die der Planung zugrundeliegenden 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. 22 – Ortsteil Bramsche bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), 28.11.2022

LS gez. Krone
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Ortsteil Bramsche beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 11.03.2022

LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 – Ortsteil Bramsche wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 10.03.2022
angepasst: 28.07.2022

FB Leiter Stadtplanung u. Hochbau

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 21.04.2022 dem – geänderten – Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 – Ortsteil Bramsche und der Begründung zugestimmt und die –erneute– öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der –geänderte– Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 – Ortsteil Bramsche mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.05.2022 bis 17.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lingen (Ems), 20.06.2022

LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 22 – Ortsteil Bramsche nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.11.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), 18.11.2022

LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 22 – Ortsteil Bramsche ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2022 im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Lingen (Ems) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2022 in Kraft getreten.

Lingen (Ems), 16.12.2022

LS gez. Schreinemacher
Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 22 – Ortsteil Bramsche ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung – nicht – geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Stadt Lingen (Ems)
Ortsteil Bramsche
Bebauungsplan Nr. 22
mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet östlich Hüveder Straße"

Quelle: Amtliche Karte M 1:5.000

<p>Stadt Lingen Elisabethstraße 14-16 Postfach 2060 Telefon 0591/9144-0 Internet: www.lingen.de</p>	<p>Fachdienst Stadtplanung 49808 Lingen (Ems) 49803 Lingen (Ems) Telefax 0591/9144-643 Email: info@lingen.de</p>
---	--