



**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022  
 Landkreis Emsland  
 Gemeinde Lingen (Ems), Stadt  
 Gemarkung Altenlingen  
 Flur : 21  
 Maßstab : 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersächsischen Regionaldirektion Osnabrück-Heppner  
 Katasteramt Lingen

### Planzeichenerklärung

**Planzeichenerklärung 1990 (PlanV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6 - eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

z.B. I Grundflächenzahl  
 z.B. II Geschosflächenzahl  
 z.B. III Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzzfläche  
 Zweckbestimmung: Notzufahrt  
 Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünflächen - öffentlich  
 Zweckbestimmung: Parkanlage  
 Parkanlage mit Wiesen- und Wasserflächen (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.2)  
 Parkanlage mit Sport- und Freizeitanlagen, Aufenthaltsbereichen (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.3)  
 Parkanlage (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.4)  
 Verkehrsgrün/ Straßenbegleitgrün (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.6)

**Hinweise**

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

Fläche für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung: Elektrizität  
 Zweckbestimmung: Abwasser

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Wasserfläche (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 7)  
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Extensive Wiesenfläche mit Verdunstungs- und Retentionsflächen und Streubeständen (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.1)  
 Versickerungsfläche (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.5)

### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baubeschränkungszone  
 Bauverbotszone

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauGB), (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 8)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Sichtdreiecke  
 Geplante Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Sektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 4)

### Textile Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 16 BauNO)**  
 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE) sind die Nutzungen nach § 1 Abs. 2 BauNO allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind die unter 1.1 aufgeführten Nutzungen

**1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNO)**

1.1.1 Von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNO sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- a) Schank- und Speisewirtschaften in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, und GE 3;
- b) Betriebe des Bergbau- und Bergbauhandels;
- c) Biogasanlagen;
- d) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgenden zentralen/retailen Branchen und Sortimentsbetrieben:

- Lebensmittel-/Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (incl. Tabakwaren)
- Gesundheits- und Körperpflege
- Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Schreib- und Papierwaren, Schulartikel, Büromaschinen, Organisation, Sortimentsverkauf, Schreibwaren, Zeitschriften
- Büchern, Schminkeutensilien
- Bekleidung: Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeiten, Bekleidung allgemein, Dessous, Nachweise, Bekleidungsartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
- Sportartikel, -bekleidung
- Sportwaren, Sportbekleidung
- Spezialwaren, Bastwaren
- Spezialwaren, Bastwaren im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Waffen, Fanartikel, Biermarken, Porzellan
- Hausart, Glas, Porzellan
- Hausart, Schreibwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik
- Pfandbriefe, Fernsprechanlagen, phonetische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio, CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
- Elektrogeräte, Leuchten
- Elektroprobleme (Küh- und Gethierschränke, Kogelgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrikverlegete (Teaser, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mischgeräte, Staubsauger, Bügelisen etc.), Leuchten
- Uhrschmuck
- Optik, Foto
- Optik, Hörgeräte, Akustik, Foto
- Elektronik
- Wohnraumbeschaffung
- Gartendüngen, Wohnraumbeschaffung (Holz, Kork-, Korkwaren), Kunstwerke, Bilder, Rahmen, Bilderrahmen, Bilderrahmen, Bilderrahmen, Bilderrahmen
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Schul-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren

Die aufgelisteten, kursiv hervorgehobenen Sortimente sind gleichzeitig nachverordnungsrelevant.

Diese Sortimentsliste inkl. Details zu den Sortimenten ist Bestandteil des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ für die Stadt Lingen (Ems) vom November 2021, beschlossen vom Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24.02.2022.

e) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 6 ist eine Verkaufsfäche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> mit den genannten nachverordnungsrelevanten Sortimenten zulässig.

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

1.1.2 Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNO sind nicht zulässig.

1.1.3 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 nicht zulässig.

**1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNO)**  
 Die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen

- Wohnungen für Aufwirts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sowie
- Vergnügungsgaststätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNO).

**1.3 Störfall-Vorordnung**  
 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Betriebsbereiche zulässig, die in den Abstandsflächen und II gemäß der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Vorordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Baueinführung - Umsetzung § 50 BauStättG (StAB 18, Arbeitsgruppe Fortschreibung des Leitfadens SKP/FAA-GS-1) der Kommission für Arbeitssicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit entsprechen. Betriebe mit Betriebsbereichen, die einer Abstandsfläche II oder höher zuzuordnen sind, sind unzulässig (§ Abs. 5 und 8 BauNO).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNO)**

**2.1 Festgesetzte GRZ**  
 Die festgesetzte GRZ von 0,5 darf abweichend von § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNO in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 nur bei maximal 0,8 überschritten werden.

**2.2 Zulässige Gebäudehöhe (GH)**  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNO sind in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 Gebäudehöhen von 12,00 m zulässig.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 6 ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) von 16,00 m festgesetzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3 ist eine Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) von zwingend 20m festgesetzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4 ist eine Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) von mindestens 24m festgesetzt.

Bezugsfläche für die Höhenbemessung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße), gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Regelung zu den zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die maximale Gebäudehöhe und somit auf den oberen Punkt der jeweiligen Dachfläche.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch unbedingt erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrschleusen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

**3. Vorgartenbereiche straßenseitige Bereiche**  
 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 6 sind die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwohnbereich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, freizuhalten (s. auch Hinweis Nr. 10).

Ausgenommen von dieser Regelung sind die oberirdisch anzulegenden Besucherparkplätze, die notwendigen Zufahrten zu den Teilanlagen, die notwendigen Zufahrten zu den Gewerbegebäuden und Grundstückszufahrten (s. auch die Bauvorschriften Nr. 5)

Vorgartenbereiche sind die Flächen, die sich jeweils zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und der straßenförmigen Baugrenzen sowie deren geradlinigen Verlängerungen bis zu seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

**4. Lärmschutz**  
 Zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691  
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 (in m<sup>2</sup> der Betriebsfläche wahlweise tags (6:00 bis 22:00 h) nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>	Leq, tags	Leq, nachts
GE 1	53	43
GE 2	53	43
GE 3	53	43
GE 4	53	43
GE 5	53	43
GE 6	53	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-2008-12, Abschnitt 5.

**Richtungssektoren:**  
 Für in den Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts	Richtungssektor	Sektor	tags	nachts
Sektor A	145° - 190°	0	0	0
Sektor B	190° - 9°	15	10	7
Sektor C	9° - 40°	12	7	7
Sektor D	40° - 145°	15	10	10

Bezugspunkt UTM-Koordinaten  
 X = 32.389.630  
 Y = 5.819.630  
 Bezugsgasse 0° Nord

**Sonderfallregelung**  
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel durch dieses Vorhaben den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relaxationsregel). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse die 1A-Lärm zulässig sind.

**5. Oberflächentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Grundstücke in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 und ein Teil des in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 anfallende Regenwasser wird über die öffentlichen Grünflächen F1 vorgesehene Flächen ausgeleitet und in offenen Blänken und Wassergräben nach Osten abgeleitet und in die zwei hier geplanten Versickerungsbeckens (F5) verleitet werden.

Um eine naturnahe Gestaltung der beiden geplanten Versickerungsflächen sicherzustellen, sind beide Versickerungsflächen als öffentliche Grünflächen F5 festgesetzt (s. auch gründerische Festsetzungen Nr. 9.5).

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 anfallende Regenwasser wird über die öffentliche Grünfläche GE 3 und GE 4 umgebende festgesetzte Wasserfläche eingeleitet.

Das auf der öffentlichen Straßenfläche der Planstraße anfallende Oberflächenwasser wird über eine straßenbegleitende Entwässerungsrinne, eine Entwässerungsrinne im südlichen Bereich festgesetzten Wasserfläche über die öffentlichen Grünfläche F1 der im nordöstlichen Bereich festgesetzten Versickerungsfläche F5 zugeführt.

Das auf der öffentlichen Straßenfläche des einbezogenen Abschnitts der Schulstraße anfallende Oberflächenwasser wird über öffentliche Grünfläche F 1 der im nordöstlichen Bereich festgesetzten Versickerungsfläche F5 zugeführt.

Bei der Versickerung von Regenwasser sind das Merkblatt DWA-M-153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen. Die Einrichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Ziel der Versickerungsgründe nach § 1 MWVG bei der Einleitung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

**6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten der Gewerbebetriebe sind zwingend innerhalb der festgesetzten Flächen für Teilanlagen (TGA) der öffentlichen Grünfläche F1 zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel Vorschriften notwendige Art der Stellplätze für Besucher der Gewerbebetriebe angelegt werden.

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Innerhalb der festgesetzten Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserentwässerung (RW) sind gemäß der technischen Erdmündung Wasserflächen mit dem Ziel der Einleitung einer dauerhaften Wasserentwässerung anzulegen. An geeigneten Stellen werden Oberflächentwässerung, Dominanz heimische Sorten, über Extensivgrünland gepflanzt und dauerhaft erhalten. An den temporären Wasserflächen werden Schwarzeren und Weiden, Dominanz heimische Arten, in Gruppen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das Geländeerfeld wird vielfältig angelegt, die Blänken erhalten lange Uferlinien und unterschiedliche Botschaften. Entlang der Schutzränder werden in einem Abstand von ca. 10,00 m bis 15,00 m Hochstammum gepflanzt. Dominanz heimische Arten. Die Unterhaltungsfläche der Grünfläche F1 erfolgt extensiv, die Wasserflächen werden einmal pro Jahr gemäß mit Mahdquartierung. Die Gehölzplantagen werden der Sukzession überlassen.

**8. Flächen für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Schutzflächen von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109  
 In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich V sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandfenster, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße R<sub>w,ext</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-2018:01 Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Mäßiglicher Außenlärmpegel L <sub>in, dB</sub>
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80

Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>in</sub> > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der konkreten Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem Konzept vor der stochastischen Freisache der Außenlärmpegel bestimmte maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2018:01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenlärmpegel im Hinblick auf die unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-2018:01 Kapitel 7.1, Gleichung (6), erfüllt und umgesetzt werden.

**9. Grünordnerische Festsetzungen**

**9.1** Auf den mit F1 gekennzeichnetten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden extensive Wiesenflächen mit Blänken / Wiesenflächen sowie ein in West-Ost-Richtung verlaufender Fußweg angelegt. Zusätzlich werden vereinzelt Gehölze, Dominanz heimische Sorten, über Extensivgrünland gepflanzt und dauerhaft erhalten. An den temporären Wasserflächen werden Schwarzeren und Weiden, Dominanz heimische Arten, in Gruppen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das Geländeerfeld wird vielfältig angelegt, die Blänken erhalten lange Uferlinien und unterschiedliche Botschaften. Entlang der Schutzränder werden in einem Abstand von ca. 10,00 m bis 15,00 m Hochstammum gepflanzt. Dominanz heimische Arten. Die Unterhaltungsfläche der Grünfläche F1 erfolgt extensiv, die Wasserflächen werden einmal pro Jahr gemäß mit Mahdquartierung. Die Gehölzplantagen werden der Sukzession überlassen.

**9.2** Auf der mit F2 gekennzeichnetten öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden Wiesenflächen mit Blänken sowie ein in West-Ost-Richtung verlaufender Fußweg angelegt. Entlang des Fußweges werden vereinzelt Sport- und Aufenthaltsbereiche angelegt. Die Wiesenflächen werden entlang des Weges intensiv unterhalten. Die übrigen Flächen werden nach Bedarf genutzt. Am Südrand der Grünfläche wird ein Saumstreifen, Breite 5 m, entwickelt, der einmal pro Jahr mit Mahdquartierung gemäß wird.

**9.3** Auf der mit F3 gekennzeichnetten öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden Wiesenflächen mit Blänken sowie ein in West-Ost-Richtung verlaufender Fußweg angelegt. Entlang des Fußweges werden vereinzelt Sport- und Aufenthaltsbereiche angelegt. Die Wiesenflächen werden entlang des Weges intensiv unterhalten. Die übrigen Flächen werden nach Bedarf genutzt. Am Südrand der Grünfläche wird ein Saumstreifen, Breite 5 m, entwickelt, der einmal pro Jahr mit Mahdquartierung gemäß wird.

**9.4** Auf den mit F4 gekennzeichnetten öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden Wiesenflächen und Fußwege angelegt. An geeigneten Stellen werden Gehölze gepflanzt, die Unterhaltungsfläche der Grünflächen erfolgt intensiv.

Im Bereich zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 darf die öffentliche Grünfläche F2 zur Herstellung der Erschließung der eingeschränkten Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 auf einer Breite von maximal 10 m unterbrochen werden. Diese Zuwegung ausgehend von der Planstraße dient als Verbindung mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Luftungsanlagen zugunsten der Beschäftigten und Besucher der eingeschränkten Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 und der für die Ver- und Entsorgung der beiden Gebiete zuständigen Luftungsanlage.

**9.5** Auf den mit F 5 gekennzeichnetten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt die Anlage einer Wasserfläche, auf der bei Bedarf das anfallende Regenwasser oberflächlich entlastet werden kann. Die Fläche wird naturnah profiliert, in den Randbereichen werden Schwarzeren und Weiden, Dominanz heimische Arten, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Baumstämme entlang der Planstraße sind unter Berücksichtigung eines naturnahen Verkehrsablaufes innerhalb des Gewerbegebietes an die Erschließungsformulare der Gewerbebetriebe (Grundstückszufahrten) anpassen, die Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**9.6** Die nutzbaren Dachflächen der Gewerbegebäude sind mit Ausnahme von Flächen mit Photovoltaikanlagen, Terrassen, Glasdächern und Flächen für unbedingt erforderliche betriebliche Anlagen extensiv flächig zu begrünen.

**9.7** Die nutzbaren Fassadenflächen der Gewerbegebäude sind mit einem Anteil von mindestens 20% zu begrünen.

**9.8** In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 6 sind die Vorgartenbereiche (s. textliche Festsetzung Nr. 3) gärtnerisch in Anlehnung an die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu gestalten. Ausgenommen von der Pflicht der gärtnerischen Grüngestaltung sind die oberirdisch anzulegenden Besucherparkplätze, die notwendigen Zufahrten zu den Teilanlagen und den Besucherparkplätzen, die notwendigen Zufahrten zu den Gewerbegebäuden und der Grundstückszufahrten zu den Gewerbegebäuden.

**10. Widmungserfüllung**  
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg bzw. Notzufahrt) mit der Verkehrsüberfläche gemindert sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NSStG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 des Niedersächsischen Baurechtsgesetzes (NBauRG) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 40 - Ortsteil Laxten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2022 erstütlich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 17.01.2025  
 Der Oberbürgermeister

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2022 erstütlich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 17.01.2025  
 Erster Stadtrat

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) - Bauamt

Lingen (Ems), 16.01.2025  
 FB Leiter Stadtplanung u. Hochbau

**Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am dem -geänderten- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten und der Begründung zugestimmt und seine -erneute- Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der -geänderte- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten mit der Begründung und die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am  
 am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am  
 www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich.

Lingen (Ems),  
 Erster Stadtrat

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am  
 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems),  
 Erster Stadtrat

**Bekanntmachung**  
 Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am  
 im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am  
 in Kraft getreten.

Lingen (Ems),  
 Stadtbaurat

**Vertretung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten ist die Vertretung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),  
 Stadtbaurat

# Stadt Lingen (Ems)

## Ortsteil Laxten

### Bebauungsplan Nr. 40

mit örtlichen Bauvorschriften

### Baugebiet: "IT-Campus Lingen (ICL)"

Stadt Lingen  
 Emslandstraße 14-16  
 Postfach 2360  
 49083 Lingen (Ems)  
 Telefon 05919144-0  
 Internet: www.lingen.de

Fachbereich Stadtplanung  
 49083 Lingen (Ems)  
 Telefon 05919144-643  
 Email: info@lingen.de

**- Entwurf -**

### Örtliche Bauvorschriften

**1. Dachformen und Dachneigung**  
 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

**2. Werbeanlagen**  
 In den festgesetzten Gewerbegebieten ist ein maximal zwei Gebäudeseiten jeweils eine Werbeanlage, die dem Hauptzweck des Grundstückes dient, bis zu einer Größe von jeweils maximal 20 m<sup>2</sup> und unterhalb der Gebäudehöhe zulässig. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht
- Werbeanlagen mit greller Farbe / Leuchtflächen und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 8040 R, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 5015)

**3. Grundstückeinfriedungen**  
 Im gesamten Plangebiet sind Grundstückeinfriedungen unzulässig.

### Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Sichtdreiecke  
 Im Bebauungsplan sind im Bereich der Anbindung an die Planstraße an die Schulstraße, der Schulstraße an die Straße Laxten Brook und der Straße Laxten Brook an die Bundesstraße 214 / Freierer Straße, zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen überordneten Straßen freizuhaltenen Sichtdreiecke gekennzeichnet.

### Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

**1. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**  
 Entlang der Bundesstraße B 214 / Freierer Straße sind die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStRG und die Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStRG nachrichtlich übernommen.

**2. Verordnungs über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes**  
 Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III der Wasserversorgungsanlage „Stroot“ der Stadtwerke Lingen. Bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die geltenden Schutzbestimmungen gemäß der Schutzbestimmungsverordnung vom 31.05.2007 zu beachten und einzuhalten.

### Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch 2004 (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNutzungsverordnung - BauNO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes 1990 (Planzeichenerverordnung - PlanZV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz 2002 (BImSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz 2010 (NAGBNatSchG)
- Niedersächsisches Baurechtsgesetz 2012 (NBauO)
- In der jeweils gültigen Fassung