

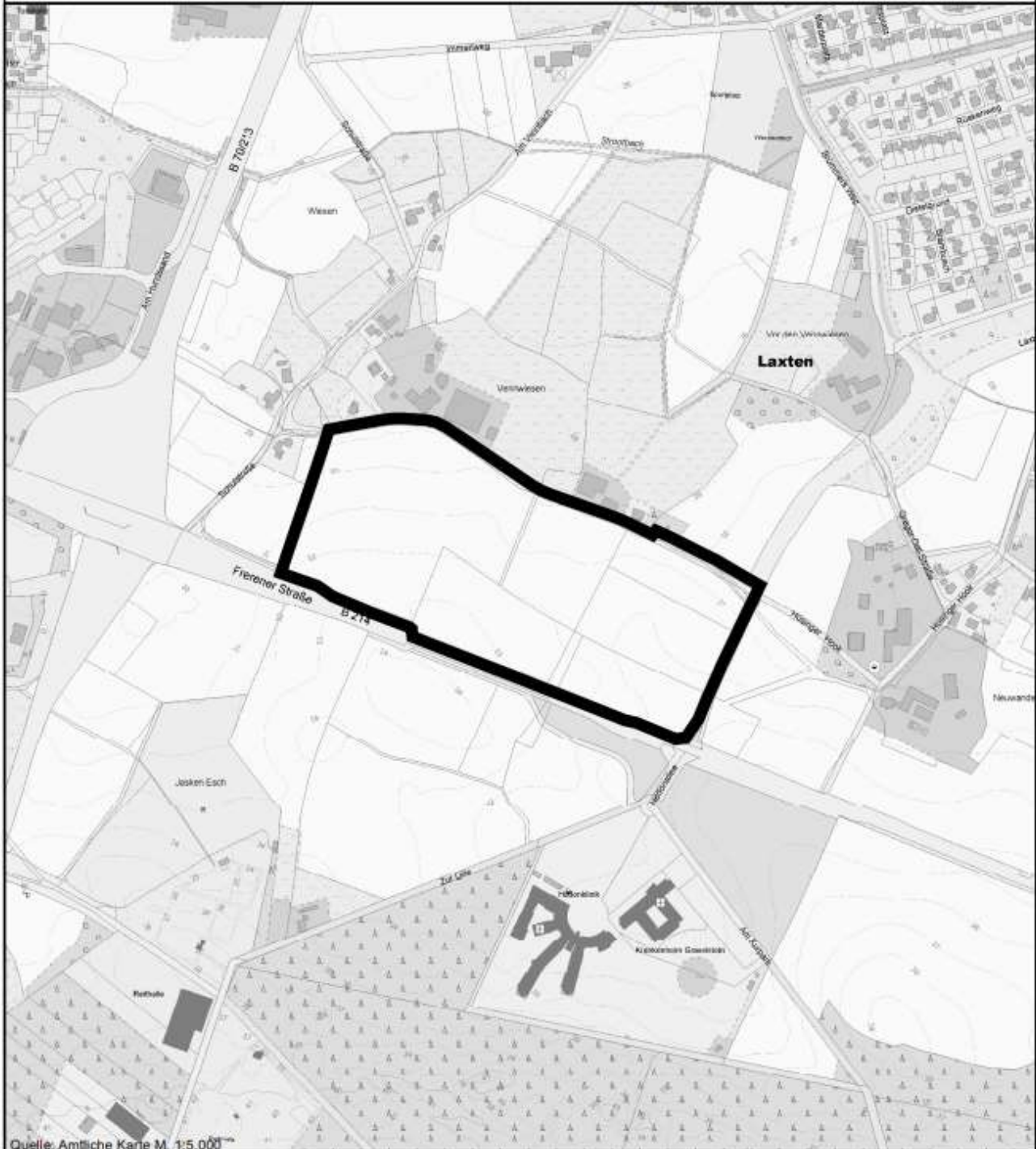
Stadt Lingen (Ems)

Ortsteil Laxten

Bebauungsplan Nr. 40

mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: "IT-Campus Lingen (ICL)"



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

- Entwurf -

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





Maßstab 1_2000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,	
© 2022	 <small>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen</small>
Landkreis Emsland	
Gemeinde	: Lingen (Ems), Stadt
Gemarkung	: Altenlingen
Flur	: 21
Maßstab	: 1:1000
<p>Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.</p> <p style="text-align: right;">Antragsbuch Nr.: <u>L4-125/2022</u> (bei Rückfragen bitte angeben)</p>	
<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.12.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p>	
Lingen (Ems), den	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-
Im Auftrage	(Dienstsiegel)

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 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)



Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE3, GE 4, GE 5, GE 6 - eingeschränkt
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- 0.5 Grundflächenzahl
z. B. (2.0) Geschosßflächenzahl
z. B. III Zahl der Vollgeschosse

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



Baulinie



Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche



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 Freizeitnutzung, 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)

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



Fläche für Versorgungsanlagen

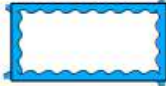


Zweckbestimmung: Elektrizität



Zweckbestimmung: Abwasser

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

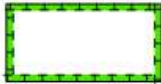


Wasserfläche (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 7)



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)

F1

Extensive Wiesenfläche mit Verdunstungs- und Retentionsflächen und Streuobstwiesen (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.1)

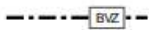
F5

Versickerungsfläche (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.5)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Baubeschränkungszone



Bauverbotszone

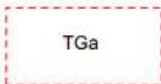
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LP V

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr.7)

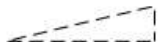


TGa

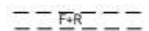
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauGB), (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 6)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreiecke



FR

Geplanter Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Sektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 4)

z. B. Sektor A

Richtungssektoren (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 4)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ Abs. Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 15 BauNVO)**
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind die unter 1.1 aufgeführten Nutzungen
- 1.1 **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - 1.1.1 Von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 sind die folgenden Betriebe nicht zulässig:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE1, GE2, und GE5.
 - 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:
 - *Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel*
Backwaren, 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, Sortimentsbuchhandlung, Zeitungen / Zeitschriften
 - *Blumen, Schnittblumen:*
Schnittblumen
 - *Bekleidung:*
Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous, Nachtwäsche, Berufsbekleidung
 - *Schuhe, Lederwaren:*
Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
 - *Sportartikel, -bekleidung:*
Sportartikel, Sportbekleidung
 - *Spielwaren, Hobby, Basteln:*
Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale
 - *Hausrat, Glas, Porzellan:*
Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
 - *Unterhaltungselektronik:*
Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio, CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
 - *Elektrogeräte, Leuchten:*
Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten
 - *Uhren, Schmuck*
 - *Optik, Foto:*
Optik, Hörgeräte, Akustik, Foto
 - *Erotikartikel*
 - *Wohneinrichtungsbedarf:*
Gardinen, Wohneinrichtungsbedarf (Holz, Korb-, Korkwaren), Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Heimtextilien, Dekostoffe, Antiquitäten,
 - *Haus-, Bett- und Tischwäsche::*
Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren

Die aufgelisteten, kursiv hervorgehobenen Sortimente sind gleichzeitig nahversorgungsrelevant.

Diese Sortimentsliste inkl. Details zu den Sortimenten ist Bestandteil des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m² mit den genannten *nahversorgungsrelevanten* Sortimenten zulässig.
- f) 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.

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

1.1.3 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3, GE4 und GE5 nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 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 GE1, GE2, GE3, GE4 und GE5

sowie

- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Störfall-Verordnung

In den 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/TAA-GS-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 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,5 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 nur bis maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Zulässige Gebäudehöhe (GH)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE5 eine Gebäudehöhe von 12,0m – 16,0m festgesetzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 6 ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max.}) von 16,0m festgesetzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3 ist eine Gebäudehöhe (GH_{mind.}) von zwingend 20m festgesetzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4 ist eine Gebäudehöhe (GH_{mind.}) von mindestens 24m festgesetzt.

Bezugsebene 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 Grundstücksgrenze.

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

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

3. Vorgartenbereiche /straßenseitige Bereiche

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE1, GE2, GE5 und GE 6 sind die Vorgartenbereiche 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, freizuhalten (s. auch Hinweis Nr. 10).

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

Vorgartenbereiche sind die Flächen, die sich jeweils zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenzen sowie deren geradlinigen Verlängerungen bis zu den 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 L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 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		
Eingeschränktes Gewerbegebiet	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GE1	53	43
GE2	53	43
GE3	53	43
GE4	53	43
GE5	50	40
GE6	53	43

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

Richtungssektoren:

Für in den Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts			
Richtungssektor	Sektor	$L_{EK, \text{ZUS}}$ in dB(A)	
		tags	nachts
Sektor A	145° - 190°	0	0
Sektor B	190° - 9°	15	10
Sektor C	9° - 40°	12	7
Sektor D	40° - 145°	15	10
Bezugspunkt	UTM-Koordinaten X = 32.388.550 Y = 5.819.630		
Bezugsachse 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 (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.

5. Oberflächenentwässerung (§ 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 GE1 anfallende Regenwasser wird über die in den an diese Gewerbegebiete angrenzenden Grünflächen F 2 und F 1 vorgesehenen flach ausgebildeten und offenen Blänken und Wassergräben nach Osten abgeleitet und in die zwei hier geplanten Versickerungsbecken (F5) versickert werden.

Ein Teil des innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GE1 von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Gewerbegebiete anfallenden Regenwassers wird in die in der im westlichen Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche F1 vorgesehene feuchte Verdunstungs- und Retentionswiese angeleitet. Bei Starkregenereignissen erfolgt eine Notentlastung dieser Teilfläche in den in das nördlich der Schulstraße bestehende Grabensystem.

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GE6 anfallende Niederschlagswasser wird entweder direkt der östlich angrenzenden festgesetzten Wasserfläche zugeführt oder bei Bedarf der nordöstlich angrenzenden Versickerungsfläche zur Versickerung (F5) zugeführt werden.

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

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE3 und GE4 anfallende Oberflächenwasser wird unmittelbar in die die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 umgebende festgesetzte Wasserfläche eingeleitet.

Das auf der öffentlichen Straßenfläche der Planstraße anfallende Oberflächenwasser wird über eine straßenbegleitende Entwässerungs- bzw. Entwässerungsmulde der im östlichen Bereich festgesetzten Wasserfläche über die öffentlichen Grünfläche F1 der im nordöstlichen Bereich festgesetzten Versickerungsfläche F 5 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 F 5 zugeführt.

Bei der Versickerung von Regenwasser ist das Merkblatt DWA-M-153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten der Gewerbebetriebe sind zwingend innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) unterzubringen. Oberirdisch dürfen lediglich der nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendige Anteil der Stellplätze für Besucher der Gewerbebetriebe angelegt werden.

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Wasserflächen mit der „Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung (R)“ sind gemäß der technischen Erfordernisse Wasserflächen mit dem Ziel der Einrichtung einer dauerhaften Wasserführung anzulegen.

Bei der im östlichen Bereich festgesetzten Wasserfläche sind unterschiedliche Wassertiefen vorzusehen, an geeigneten Stellen können Stege errichtet werden. Uferlinien sind, soweit möglich, geschwungen anzulegen, ebenso sind an geeigneten Stellen unterschiedlich geneigte Böschungen anzulegen.

Die um die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GE3 und GE4 herum festgesetzte Wasserfläche ist als an allen Seiten abgedichtetes Becken in den im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzungen anzulegen.

8. Flächen für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich V sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 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 Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen 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 konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmte maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

9. Grünordnerische Festsetzungen

- 9.1 Auf den mit F1 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 extensive Wiesenflächen mit Blänken / Wasserflächen sowie ein in West-Ost-Richtung verlaufender Fußweg angelegt. An geeigneten Stellen werden Obsthochstammbäume, Dominanz heimische Sorten, über Extensivgrünland gepflanzt und dauerhaft erhalten. An den temporäreren Wasserflächen werden Schwarzerlen und Weiden, Dominanz heimische Arten, in Gruppen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das Geländere relief wird vielgestaltig angelegt, die Blänken erhalten lange Uferlinien und unterschiedliche Böschungsneigungen. Entlang der Schulstraße werden in einem Abstand von ca. 10,00 m bis 15,00 m Hochstammbäume gepflanzt, Dominanz heimische Arten. Die Unterhaltungspflege der Grünfläche F1 erfolgt extensiv, die Wiesenflächen werden einmal pro Jahr gemäht, mit Mahdgutabräumung. Die Gehölzpflanzungen werden der Sukzession überlassen.
- 9.2 Auf der mit F 2 gekennzeichneten 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. Zusätzlich werden vereinzelt Gehölze, Dominanz heimische Arten, gepflanzt. Entlang des Fußweges werden vereinzelt Sport- und Aufenthaltsbereiche angelegt. Die Wiesenflächen werden entlang des Weges intensiv unterhalten, die übrigen Flächen werden nach Bedarf gemäht. Am Südrand der Grünfläche wird ein Saumstreifen, Breite 5 m, entwickelt, der einmal pro Jahr mit Mahdgutabräumung gemäht wird.
- 9.3 Auf der mit F 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden Wiesenflächen mit Sport- und Aufenthaltsbereichen sowie ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg angelegt. An geeigneten Stellen werden Gehölze gepflanzt und dauerhaft erhalten. Zu den nach Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Bepflanzung verdichtet angelegt.

- 9.4 Auf den mit F 4 gekennzeichneten 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 Unterhaltungspflege der Grünflächen erfolgt intensiv.

Im Bereich zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten GE2 und GE5 darf die öffentliche Grünfläche F4 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 ist verbunden mit den erforderlichen Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Beschäftigten und Besucher der eingeschränkten Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 und der für die Ver- und Entsorgung der beiden Gebiete zuständigen Leitungsträger.

- 9.5 Auf den mit F 5 gekennzeichneten 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 Wiesenfläche, auf der bei Bedarf das anfallende herangeführte Oberflächenwasser versickert werden kann. Die Fläche wird naturnah profiliert, in den Randbereichen werden Schwarzerlen und Weiden, Dominanz heimische Arten, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Wiesenfläche wird einmal pro Jahr mit Mahdgutabräumung gemäht.
- 9.6 Die öffentliche Grünfläche F 6 mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün wird als Ruderalflur entwickelt und nach Bedarf gemäht.
- 9.7 **Baumpflanzungen im Straßenraum**
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße mit Ausnahme des Bereichs vor den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE3 und GE4 sowie plangebiete-seitig entlang der Schulstraße werden im Abstand von ca. 10,00 m bis 15,00 m Hochstamm-bäume, Dominanz heimische Arten, gemäß Gartenamtsleiterliste gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Baumstandorte entlang der Planstraße sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes innerhalb des Gewerbegebietes an die Erschließungserfordernisse der Gewerbegrundstücke (Grundstückszufahrten) anzupassen, die Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.8 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.
- 9.9 Die nutzbaren Fassadenflächen der Gewerbegebäude sind mit einem Anteil von mindestens 20% zu begrünen.
- 9.10 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE1, GE2, GE5 und GE6 sind die Vorgartenbereiche (s. Textliche Festsetzung Nr. 3) gärtnerisch in Anlehnung an die Gestaltung der umgebenden öffentlichen Grünflächen zu gestalten. Ausgenommen von der Pflicht der gärtnerischen Grüngestaltung sind die oberirdisch anzulegenden Besucherparkplätze, die notwendigen Zufahrten zu den Tiefgaragen und den Besucherparkplätzen, die notwendigen Zugänge zu den Gewerbegebäuden und die Grundstückseinfriedungen.

10 **Widmungsverfügung**

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

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 an maximal zwei Gebäudeseiten jeweils eine Werbeanlage, die dem Hauptzweck des Grundstückes dient, bis zu einer Größe von jeweils maximal 20 m² und unterhalb der Gebäudehöhe zulässig. Unzulässig sind:

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

3. Grundstückseinfriedungen

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen unzulässig

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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 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.
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. Mit der Emissionskontingentierung wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, weil es in der Gemeinde Gewerbegebietsflächen ohne Kontingentierung gibt.
5. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrhahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
6. Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B 214 erforderlich.
7. 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.
8. Zum Schutz der zukünftig geplanten Versorgungsleitungen sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.
9. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 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.
10. 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.

11. Von der Bundesstraße B 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Emissionsschutz geltend gemacht werden.
12. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen hat das Herrichten der Plangebietsfläche (wie das Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.
13. 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 sollten insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbe (2.700 bis 3.000 Kelvin) verwendet werden.
14. Überflutungsnachweis:
Für die Grundstücke ist im Zuge der Entwässerungsplanung ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.
15. 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.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Sichtdreiecke

Im Bebauungsplan sind im Bereich der Anbindungen der Planstraße an die Schulstraße, der Schulstraße an die Straße Laxtener Brook und der Straße Laxtener Brook an die Bundesstraße B 214 / Frerener Straße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen übergeordneten Straßen freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
Entlang der Bundesstraße Bundesstraße B 214 / Frerener Straße sind die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und die Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG nachrichtlich übernommen.
2. Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes
Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage „Stroot“ der Stadtwerke Lingen. Bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die geltenden Schutzgebietsbestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung 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 – BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes 1990 (Planzeichenverordnung – PlanzVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz 2009 (BNatSchG)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz 2010 (NAGB-NatSchG)
 - Niedersächsische Bauordnung 2012 (NBauO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 40 – Ortsteil Laxten bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems),

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 15.11.2022 ortsüblich 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) – Baudezernat –.

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.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der –geänderte– Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 – Ortsteil Laxten mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf 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 Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 40 – Ortsteil Laxten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Lingen (Ems),

Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 40 – Ortsteil Laxten ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung – nicht– geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Stadtbaurat