

Stadt Lingen (Ems)
Landkreis Emsland

Stand: 20.08.2024

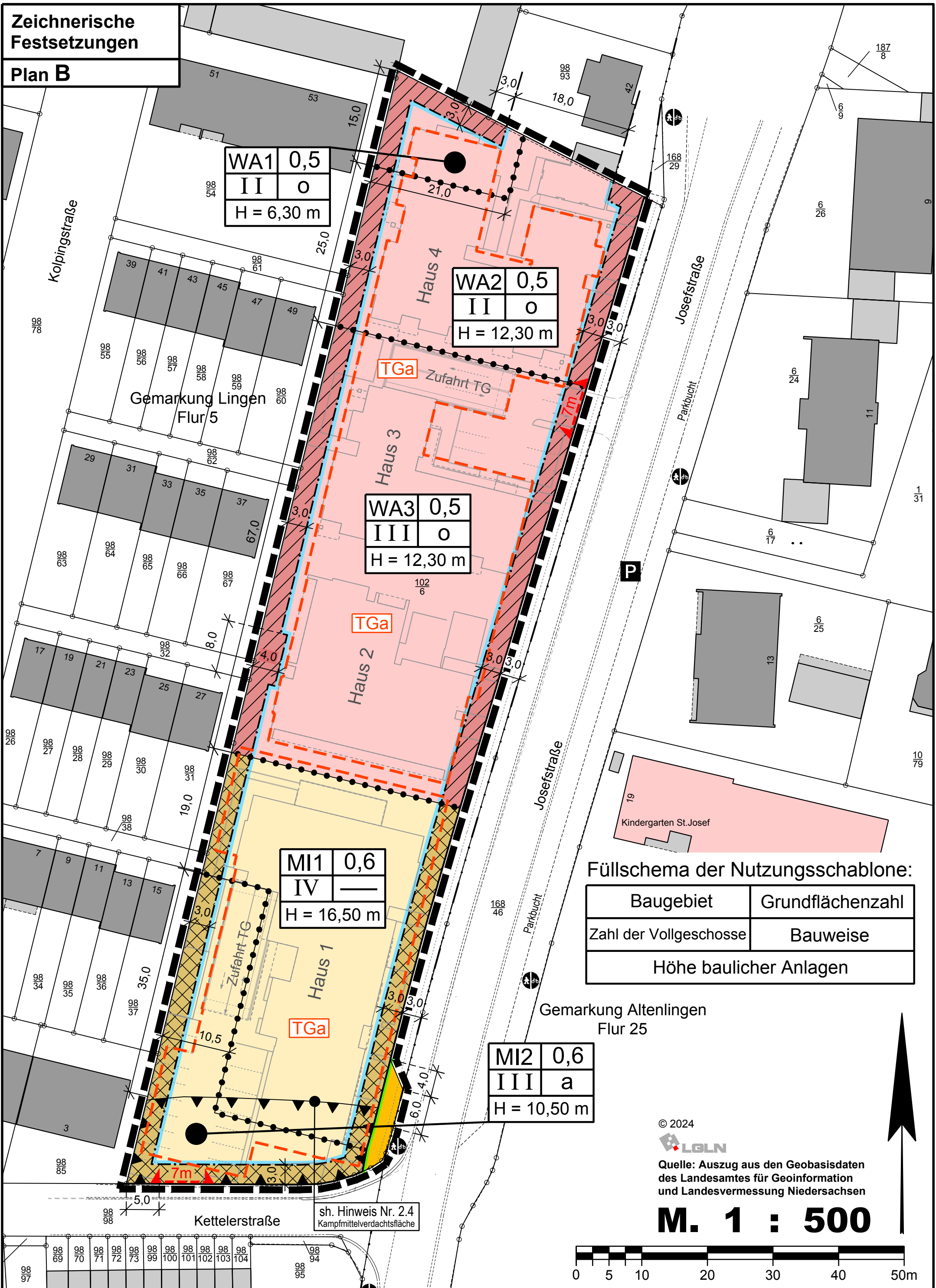
**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 119
" Esch an der Josefstraße ",
3. Änderung**

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

Zeichnerische Festsetzungen

Plan B



WA1	0,5
II	o
H = 6,30 m	

WA2	0,5
II	o
H = 12,30 m	

WA3	0,5
III	o
H = 12,30 m	

MI1	0,6
IV	—
H = 16,50 m	

MI2	0,6
III	a
H = 10,50 m	

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Gemarkung Altenlingen
Flur 25

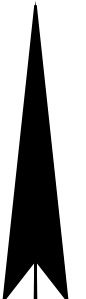
sh. Hinweis Nr. 2.4
Kampfmittelverdachtsfläche

© 2024



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M. 1 : 500



Vorhaben- und Erschließungsplan

Plan A

Lageplan

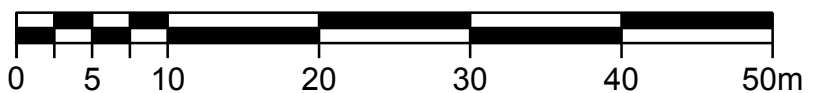


© 2024



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M. 1 : 500







Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017



1. Art der baulichen Nutzung

		WA 1 WA 2 WA 3	Allgemeine Wohngebiete
		MI 1 MI 2	Mischgebiete




2. Maß der baulichen Nutzung

0,5	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 6,30 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß





3. Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen - öffentlich -

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereich

5. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), (siehe Hinweis Nr. 2.4)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

A Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 102/6, Flur 5, Gemarkung Lingen. Ein 3 m breiter Streifen entlang der Josefstraße wird von der Planung ausgenommen und befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Lingen und dem Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Art umzusetzen. Folgende Nutzungen sind geplant:

- Haus 1: Viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude
- Haus 2 und 3: Dreigeschossige Wohngebäude
- Haus 4: Zweigeschossiges Wohngebäude
- Dazugehörige Gemeinschafts-, Nebenräume und Stellplätze. Der Großteil der notwendigen Stellplätze wird in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten dazu befinden sich an der Josef- und an der Kettelerstraße.

B Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1 Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3 a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Ausschluss von Nutzungen

Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 sind im Mischgebiet nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe baulicher Anlagen

Die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden im WA 1 mit 6,30 m, im WA 2 und WA 3 mit 12,30 m, im MI 1 mit 16,50 m und im MI 2 mit 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der Josefstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper im rechten Winkel zum Gebäude.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben von der Höhenfestsetzung unberücksichtigt.

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Offene Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche in den nicht überbaubaren Bereichen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche TGa zulässig.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

1 Einfriedungen

Eine Einfriedung des Plangebiets ist entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig.

Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung sind als Einfriedungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nicht zulässig.

3 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk in roter bis rotbrauner Farbgebung auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z. B. "Trespa") zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

4 Dach- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

D Hinweise

1 Gesetzliche Grundlage

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 "Esch an der Josefstraße", 3. Änderung, treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes 119 "Esch an der Josefstraße", 1. Änderung außer Kraft.

3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Lingen (Elisabethstraße 14 - 16, 49808 Lingen (Ems)) eingesehen werden.

5 Kampfmittelverdachtsfläche

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hat die Untersuchung der Luftbildaufnahmen den Verdacht der möglichen Kontamination mit Kampfmitteln bestätigt. Eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) sollte daher durchgeführt werden. Das Unternehmen muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen.

6 Altlasten

Grundsätzlich können im Lingener Stadtgebiet aufgrund von Erfahrungen bei diversen Bodeneingriffen organoleptische (visuelle/geruchliche) Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenverfällungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Vorerkundung sowie Begleitung der Maßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) ist dabei empfehlenswert, um eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nordöstlich zum Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter Anlagennummer 454 032 5910 0003 geführt. Aus Gründen der Vorsorge in Bezug auf den Wirkungspfad Boden Grundwasser wird auf folgende Einschränkungen zu Nutzung hingewiesen:

- Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

7 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

8 Trinkwasserschutzgebiet Lingen-Stroot

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Stroot. Die dazugehörige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

9 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungsverbot) sind Gehölzfällungen, Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August zu unterlassen oder nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119, Änderung Nr. 3, "Esch an der Josefstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), den

.....
Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119, Änderung Nr. 3, "Esch an der Josefstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), den

.....
Stadtbaurat

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119, Änderung Nr. 3, "Esch an der Josefstraße" wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den

geändert / ergänzt / angepasst

im Einvernehmen mit der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems), den

.....
Leiter FB Planung und Hochbau

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m.

§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Lingen (Ems), den

.....
Stadtbaurat

erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lingen (Ems), den

.....
Stadtbourat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119, Änderung Nr. 3, "Esch an der Josefstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lingen (Ems), den

.....
Stadtbourat

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119, Änderung Nr. 3, "Esch an der Josefstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Lingen (Ems), den

.....
Stadtbourat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht gegenüber der Stadt -nicht- geltend gemacht worden.

Lingen (Ems), den

.....
Stadtbourat

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024
LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland

Gemeinde: Stadt Lingen (Ems)

Flur: 5

Gemarkung: Lingen

Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand vom Mai 2024).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Geschäftsbuch Nr. 24 / 6050
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Siegel

.....