



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 7,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH+ Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe)
  - GH 10,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - g Geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche

### 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Altlasten und Kampfmittel
- Flächen mit näheren Bestimmungen s. Textliche Festsetzung § 6
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

### Textliche Festsetzungen

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

- Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
  - Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
  - Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)**  
Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen
  - Nr. 6 Gartenbaubetriebe
  - Nr. 7 Tankstellen
  - Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.
- Unzulässigkeit von Wohnungsprostitution im Mischgebiet (MI)**  
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Wohnungsprostitution nicht zulässig.
- Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet (MI)**  
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten:  
Nahversorgungsrelevante Sortimente (= periodischer Bedarf)
  - Nahrungsmittel / Genussmittel
  - Drogerie- / Apothekenwaren
  - Zeitung, Zeitschriften
  - Schnittblumen
  - Tiernahrung
  - Zentrenrelevante Sortimente (= aperiodischer Bedarf)
  - 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- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
  - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
  - Künstlerartikel, Bastelzubehör
  - Musikinstrumente / Zubehör
  - Optik, Akustik
  - Parfümeriewaren
  - Sanitätswaren (kleintellig)
  - Schuhe, Lederwaren
  - Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
  - Uhren, Schmuck
 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

### 1. Verkauf branchentypischer Randsortiment im Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind - abweichend von den Regelungen in Nr. 1.4 - zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche und mit nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

### 1.6 Geschosswise Anordnung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO).

### 1.7 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

#### 2.1 Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Regelung zu den festgesetzten Gebäudehöhen (GH) gilt für Hauptgebäude und bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche.  
Von den festgesetzten Gebäudehöhen (GH) kann für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Solar-, Antennen- und Aufzugsanlagen, Klimageräte o. ä. abgewichen werden.  
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. des nächstgelegenen Wohnwegs, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

#### 2.2 Traufhöhe

Für die Bemessung der Traufhöhe bei geneigten Dächern gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 3 NBauO.

### § 3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

#### 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl kann im Mischgebiet 3 (MI 3) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

#### 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Vorgartenflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Vorgartenflächen sind in einer Tiefe von 3,00 m 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, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten freizuhalten. (siehe auch Hinweis Nr. 8).

#### 3.3 Ausgenommen von der Festsetzung sind Grundstückeinfriedungen (siehe auch örtliche Bauvorschriften Nr. 4).

#### 3.4 Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/ Baulinie bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

#### 3.5 Das Mischgebiet (MI) ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

### § 4 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 ist die maximale Anzahl der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) wie folgt begrenzt:

Wohngebiet	Höchstzahl der Wohnungen pro Einzelhaus	Höchstzahl der Wohnungen pro Doppelhaus bzw. Hausgruppe	Höchstzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche	Höchstzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche bei Errichtung einer Tiefgarage
WA 1	4 Wohnungen	2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 1 je Reihenhausscheibe	1 Wohnung je 250 m <sup>2</sup>	-
WA 2	6 Wohnungen	3 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 2 je Reihenhausscheibe	1 Wohnung je 150 m <sup>2</sup>	1 Wohnung je 130 m <sup>2</sup>
WA 3	8 Wohnungen	4 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 2 je Reihenhausscheibe	1 Wohnung je 130 m <sup>2</sup>	1 Wohnung je 110 m <sup>2</sup>
MI 1, 2	keine Beschränkung	keine Beschränkung	1 Wohnung je 120 m <sup>2</sup>	1 Wohnung je 100 m <sup>2</sup>

### § 6 Flächen mit näheren Bestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### 6.1 Die entlang des Mühlenbaches gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, dazu zählen auch Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO, freizuhalten. Anpflanzungen (Bäume und Sträucher), die die Unterhaltung des Mühlenbaches beeinträchtigen, sind unzulässig. (siehe auch Hinweis Nr. 11).

### § 7 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

#### 7.1 Im gesamten Plangebiet ist anfallendes Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagergründe nach § 8ff. NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### 7.2 Ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht oder nur anteilig möglich, kann die Einleitung von Niederschlagswasser in die städtische Regenwasser-Kanalisation erforderlich werden. Der maximale Abfluss ist durch geeignete Maßnahmen auf einen natürlichen Abfluss zu drosseln.

### § 8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB) - Altlasten

#### 8.1 Relevante Bodeneingriffe sind zwingend in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu planen und anschließend zu begleiten. Grundsätzlich sind alle Abfälle/ Bodenaushub analysisch zu deklarieren. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptisch (geruchslich/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und nach unverzüglich Information des Landkreises Emsland (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durch den vom Bauherrn einzubindenden Sachverständigen Maßnahmen wie ggf. erforderliche Schutz-/ Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

#### 8.2 Grundwasserhaltungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, ist die Maßnahme zwingend vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Die Begleitung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen ist frühzeitig im Rahmen der Planung und nachfolgend in der Begleitung und Überwachung der Maßnahme sicher zu stellen.

#### 8.3 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.

#### 8.4 Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

### Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
  - Für die Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer, Flachdächer, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Höhe des Versatzes zwischen den Dachflächen max. 1,20 m betragen.
  - Zusammenhängende Baukörper (Doppelhäuser, zusammenhängende Gebäudezeilen) sind in einheitlicher Dachform auszuführen.
- Dachneigung und Dachgauben**
  - Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind folgende Dachneigungen festgesetzt:
    - für Sattel- und Walmdächer 35° bis 45°
    - für Zeltedächer 20° bis 35°
    - für Pultdächer/ gegeneinander versetzte Pultdächer min. 22°
    - für Flachdächer 0° bis 5°

### 2.2 Dachgauben und -einschnitte dürfen in den allgemeinen Wohngebieten eine Länge von 1/4 der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand muss mindestens 1,5 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer Tiefe von mindestens 0,8 m durchlaufen.

### 3. Dachendeckungen

#### 3.1 Als Dachendeckungen der geeigneten Dächer sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Dachziegel oder Dachpfannen in roten, rotbraunen und dunklen Farbtonen zulässig.

#### 3.2 Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 sind die Dachpfannen in Anlehnung an folgende Farben auszuwählen: Farbton rot und rotbraun: RAL-Nr.: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 8002, 8004, 8012, 8015 Farbtöne dunkel: RAL-Nr.: 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011, 9017

### 4. Einfriedungen

#### 4.1 Grundstückeinfriedungen (bauliche Anlagen, Heckenpflanzungen und sonstige Anpflanzungen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (F+R) angrenzen (bis 3,00 m Tiefe in nichtüberbaubarem Bereich), sind im WA 3-Gebiet nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und im WA 1- und im WA 2-Gebiet bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.

#### 4.2 Kunststoffeisen und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinfriedungen als Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen, dem Mühlenbach und sonstigen öffentlichen Flächen angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

#### 4.3 Einfriedungen innerhalb der an den Mühlenbach angrenzenden Flächen mit näheren Bestimmungen sind unzulässig. (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7).

### 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Bauherr, Untermehrer oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgeschriebenen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## Hinweise

- Gesetzliche Grundlagen**  
Für diesen Bebauungsplan gelten:
  - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - Die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).
  - Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).
  - Die Flächennutzungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baumfallarbeiten Artenschutz**  
Vor der Durchführung von Baumfallarbeiten (nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollen Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fallarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzusehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorzuzugene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.
- Kronentraufbereiche**  
Innerhalb der Kronentraufbereiche bestehender Bäume sind bauliche Anlagen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichtungen des Bodens sowie sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen zu vermeiden.
- Denkmalschutz**  
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 Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archaische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzchleimsammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftragnehmer. 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.
- Altablagerungen**  
Innerhalb der ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten) besteht ein allgemeiner Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**  
Innerhalb der ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Kampfmittel) besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- Tiefbauarbeiten**  
Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Nebenanlagen**  
Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zählen auch Einfriedungen und Versiegelungen, z. B. Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.
- Abfallentsorgung**  
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.
- Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Unterhaltung Mühlenbach**  
Bei geplanten Baumaßnahmen sowie gärtnerischen Gestaltungen auf an den Mühlenbach direkt angrenzenden Grundstücken ist die Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 84 „Große Aa und Ems 1“ zu beachten. Darin geregelt sind u. a. die einzuhaltenden Abstände zur Böschungskante für Bepflanzungen und Einfriedungen, der Umgang mit Gehölz in Ufernahe und die Gewährleistung einer Befahrbarkeit für Unterhaltungsfahrzeuge.
- Wasserwirtschaft**  
Im Kreuzungsbereich Parkstraße/ Mühlenbach befindet sich die Messstelle bzw. der Pegel des Gewässerökologischen Landesdienstes (GLD). Gemäß § 29 Abs. 5 NWG ist auf die Messstellen des Gewässerökologischen Landesdienstes Rücksicht zu nehmen. Maßnahmen, die die Messstelle oder den Pegel betreffen könnten, sind vorab mit dem Gewässerökologischen Landesdienst abzustimmen.
- Übergabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße/ Wilhelmstraße“ treten in den Übergabebereichen die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 118 „Linienerführung der Waldstraße“, des Bebauungsplans Nr. 122 „Baugebiet an der Parkstraße“ (Straßenplanung), des Bebauungsplans Nr. 146 – Teil II-A „Waldstraße im Abschnitt zwischen Wilhelmstraße und Nordring“ sowie des Bebauungsplans Nr. 150 „Nördlich der Mühlenleiste“ außer Kraft.
- Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems), Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16, im 5. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Nachrichtliche Übernahme

- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQextrem**  
Das Plangebiet befindet sich in weiten Teilen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem), daher muss bei Hochwassereignissen mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre) oder bei Extremereignissen mit einer Überflutung des Plangebietes gerechnet werden. Die genaue Abgrenzung kann der Bekarte in Kapitel 5.2 der Begründung entnommen werden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), .....  
Der Oberbürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), .....  
Erster Stadtrat

---

### Planverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ wurde ausgearbeitet durch: NVP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, .....  
Dipl.-Ing. D. Jansen Leiter FB Stadtplanung und Hochbau

---

### Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom ..... 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 den Bebauungsplan Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), .....  
Erster Stadtrat

---

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), .....  
Erster Stadtrat

---

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lingen (Ems), .....  
Erster Stadtrat

## Stadt Lingen (Ems)

### Bebauungsplan Nr. 188

„Waldstraße / Wilhelmstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften

Städt. Lingen (Ems)  
Elisabethstraße 14-16  
49080 Lingen (Ems)  
Telefon 0591 144-0  
Internet: www.lingen.de

49080 Lingen (Ems)  
49080 Lingen (Ems)  
Telefon 0591 144-0  
E-Mail: info@lingen.de

NVP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg  
26121 Oldenburg

STADT LINGEN EMS - Entwurf -

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen AK 5