



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
 Landkreis Emsland  
 Gemeinde : Lingen (Ems), Stadt  
 Gemarkung : Lingen  
 Flur : 11  
 Maßstab : 1:1000

Die Verwertung für andere Zwecke als die wirtschaftliche Zweckverwendung ist ohne schriftliche Genehmigung des Landesamtes für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen-Kaersteramt Lingen- (LS) unzulässig. (Antragssch. Nr.: LA-32/11 (bei Rückfragen bitte angeben))

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 21.02.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergrabenheit der wesentlichen Grenzen ist die Orientierung für einwandfrei möglich.

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemerkten Grenzen (in den Knotenpunkten und Grenzschritten ist kein bzw. ein kleines Kreisymbol dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Zeichenerklärung:  
 = Grenze des Flurbereinigungsverfahrens  
 = Zum Flurbereinigungsverfahren „Lingen-Schepdorf“ eingezogenes Flurstück

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1)

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwingend
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
- TH Traufhöhe der Hauptbaukörper, zwingend (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.3)
- GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptbaukörper (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.3)

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (werden die Verkehrsflächen durch Baulinien oder Baugrenzen begrenzt, so ersetzt diese die Straßenbegrenzungslinie)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

#### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

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

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2)

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

Richtfunktrasse Nr. 1719 Lingen – Lingen

#### 8. Sonstige Planzeichen

- DN zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 9. Sonstige Darstellungen

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude/Garagen
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßungslinien (Parallelmaß)
- Grundwassermessstelle

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1**  
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nur Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

**1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2**  
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nur Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**2.1 Überbaubare Grundstücksflächen**  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Wirtschaftsteile einer Kleinsiedlung sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S. des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**2.2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 eine Höhe von 21,30 m u. NN. nicht unterschreiten.  
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 darf gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte der Gebäude an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

**2.3 Traufen- und Gebäudehöhe**  
**Traufenhöhe**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerk) zwingend 9,00 m, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße vor dem jeweiligen Grundstück.  
 Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO.

**Gebäudehöhe**  
 Die Gebäudehöhe in WA 1 und 2 ist auf 12,00 m beschränkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte der Gebäude über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche zu messen.

**2.4 Baukörper WA 1 (Stadtviellen)**  
 Die Baulinien im mit WA 1 bezeichneten Bereich gilt nur für Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie erstes und zweites Obergeschoss der entstehenden Hauptgebäude.  
 Zusätzlich zu drei Vollgeschossen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss) möglich. Das Staffelgeschoss muss von den Seiten der darunter liegenden Geschosse um min. 2 m zurückspringen.

#### 3. Grünordnerische Festsetzungen

**3.1 Befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)**  
 Die Oberflächen der privaten Stellflächen, privaten Wege und Zugänge sind aus infiltrationsfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengitter / Rasenverbundsteine, wasserundurchlässiges Ökopflaster) herzustellen.

**3.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für notwendige Straßenumbaummaßnahmen, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Gräben, Leitungen, Wege und andere Anlagen.

**3.3 Gestaltung Stellplatzanlagen**  
 Flächen für PKW-Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein groß- bis mittelkröniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe sollte mindestens 6 qm betragen.

**3.4 Dachbegrünung**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 5 cm fachgerecht und vollständig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit notwendigen haustechnischen Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

**4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Im gesamten Plangebiet ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser einer zentralen Regenwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu zuführen (Fläche für die Wasserwirtschaft). Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Ertelung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 200 B, bestehend aus der Planzeichnung, den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems),  
 Der Oberbürgermeister

### GESTALTUNGSSATZUNG NACH NBauO

**1. Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 200 B Innenstadt, Baugebiet „Emsauenpark Reuschberge - Wohnen am Wasser“

**2. Dachformen**  
 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.

**3. Dachneigung**  
 Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt 0 – 10 °.  
 Dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.

**4. Dachmaterialien**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Eindeckung der Dächer mit glänzenden, glasierten, reflektierenden oder spiegelnden Materialien (außer im Bereich von Flächen für die Solarenergie-nutzung) unzulässig.

**5. Einfriedigungen**  
 Grundstückseinfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Lebende Hecken dürfen diese Höhe bis max. 1,80 m überschreiten.

Bei Eckgrundstücken können ausnahmsweise Sichtschutzanlagen an Freisitzen mit einem Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn hierdurch die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Straße nicht beeinträchtigt werden. Sichtschutzanlagen aus Holzzäunen sind bis 1,60 m Höhe zulässig. Die Gesamtlänge der Sichtschutzanlage – bezogen auf das Eckgrundstück – darf 8 m nicht überschreiben. Dies gilt nicht für lebende Hecken.

### HINWEISE

**1. Bauutzungsverordnung**  
 Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127).

**2. Hinweis zur Grundwasseranwendung**  
 Im größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist eine Grundwasseranwendung zur Gartenbewässerung zulässig, wenn durch den Eigentümer des Grundstücks eine Unbedenklichkeit des Grundwasser durch Probenentnahme und Untersuchung des Grundwassers durch ein zertifiziertes Labor in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) nachgewiesen wird. Lediglich im äußersten westlichen Teilbereich des Bebauungsplans, dessen Lage und Größe in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben ist, ist eine Grundwasseranwendung zur Gartenbewässerung nicht zulässig.

**3. Hinweis zu Kampfmitteln**  
 Es ist aufgrund der vorhergehenden militärischen Nutzung nicht auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand getroffen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**4. Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 12.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ sowie die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 15.12.2009  
 Stadtbaurat

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat

Lingen (Ems), 14.12.2009  
 geändert / angepasst: 07.02.2011 / 05.09.2011  
 Leiter FB Planung u. Hochbau

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.02.2010 dem – geänderten – Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet: „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die – erneute – öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der – geänderte – Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ und die Begründung haben vom 09.03.2010 bis 09.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lingen (Ems), 12.04.2010  
 Stadtbaurat

**Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 09.03.2011 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet: „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ sowie den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet: „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ und die Begründung haben vom 22.03.2011 bis 21.04.2011 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Lingen (Ems), 26.04.2011  
 Stadtbaurat

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet: „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ sowie die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems),  
 Stadtbaurat

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet: „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ mit den Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet: „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lingen (Ems),  
 Der Oberbürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 200 B – Innenstadt, Baugebiet „Emsauenpark Reuschberge – Wohnen am Wasser“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes –nicht– geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),  
 Stadtbaurat

**Stadt Lingen (Ems)**  
**Bebauungsplan Nr. 200 B - Innenstadt**  
 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung  
 Baugebiet: "Emsauenpark Reuschberge-  
 Wohnen am Wasser"



Übersichtsplan M 1 : 10.000

September 2011 Entwurf M 1 : 1.000  
 Stadt Lingen (Ems) Elisabethstraße 14-16 Fachdienst Stadtplanung  
 Postfach 2060 49809 Lingen (Ems)  
 Telefon 0591/ 9144-0 Telefax 0591/9144-643  
 Internet: www.lingen.de Email: info@lingen.de