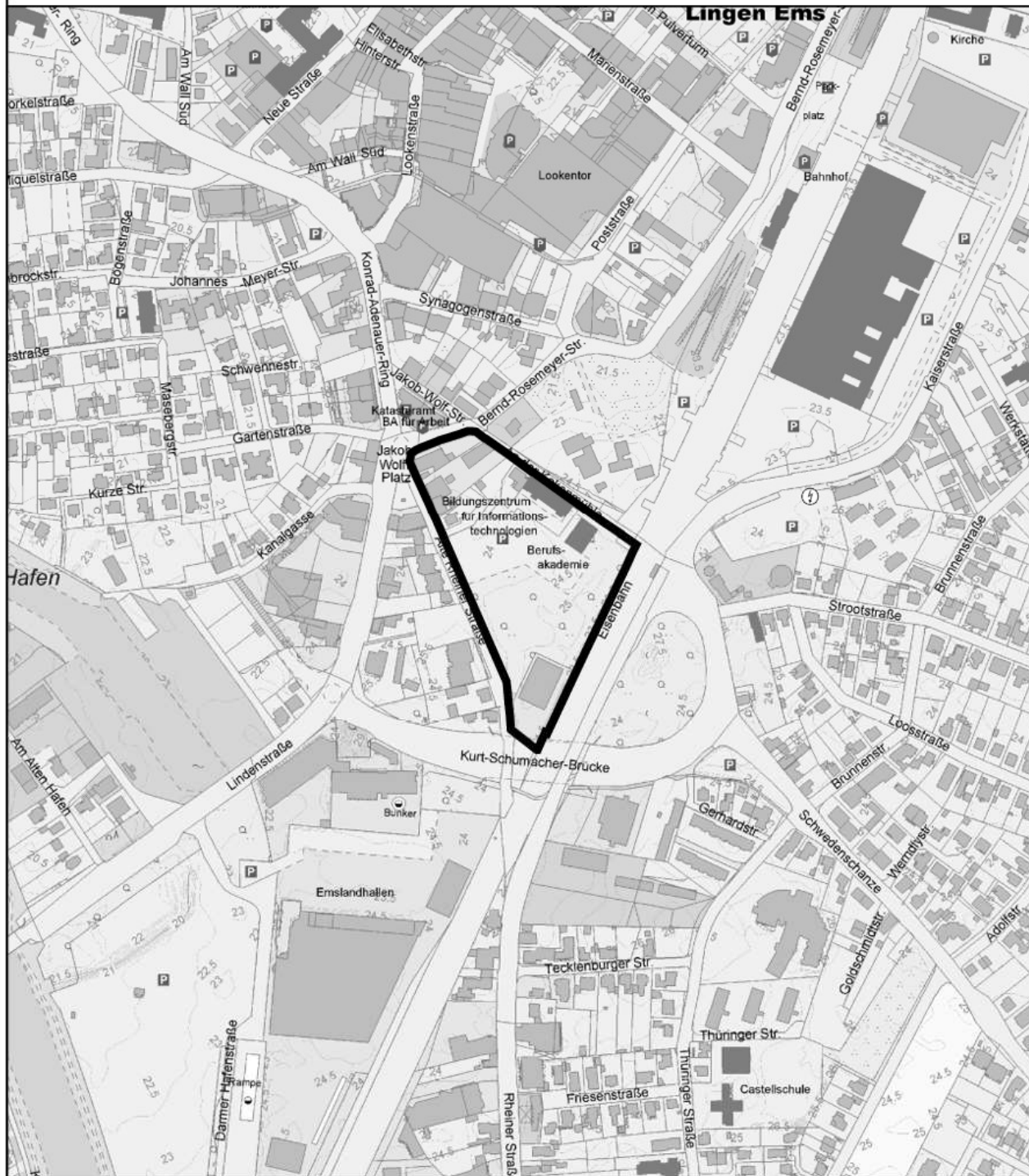


Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 203

mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: "Alter Viehmarkt"



Auszug aus der Amtlichen Karte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

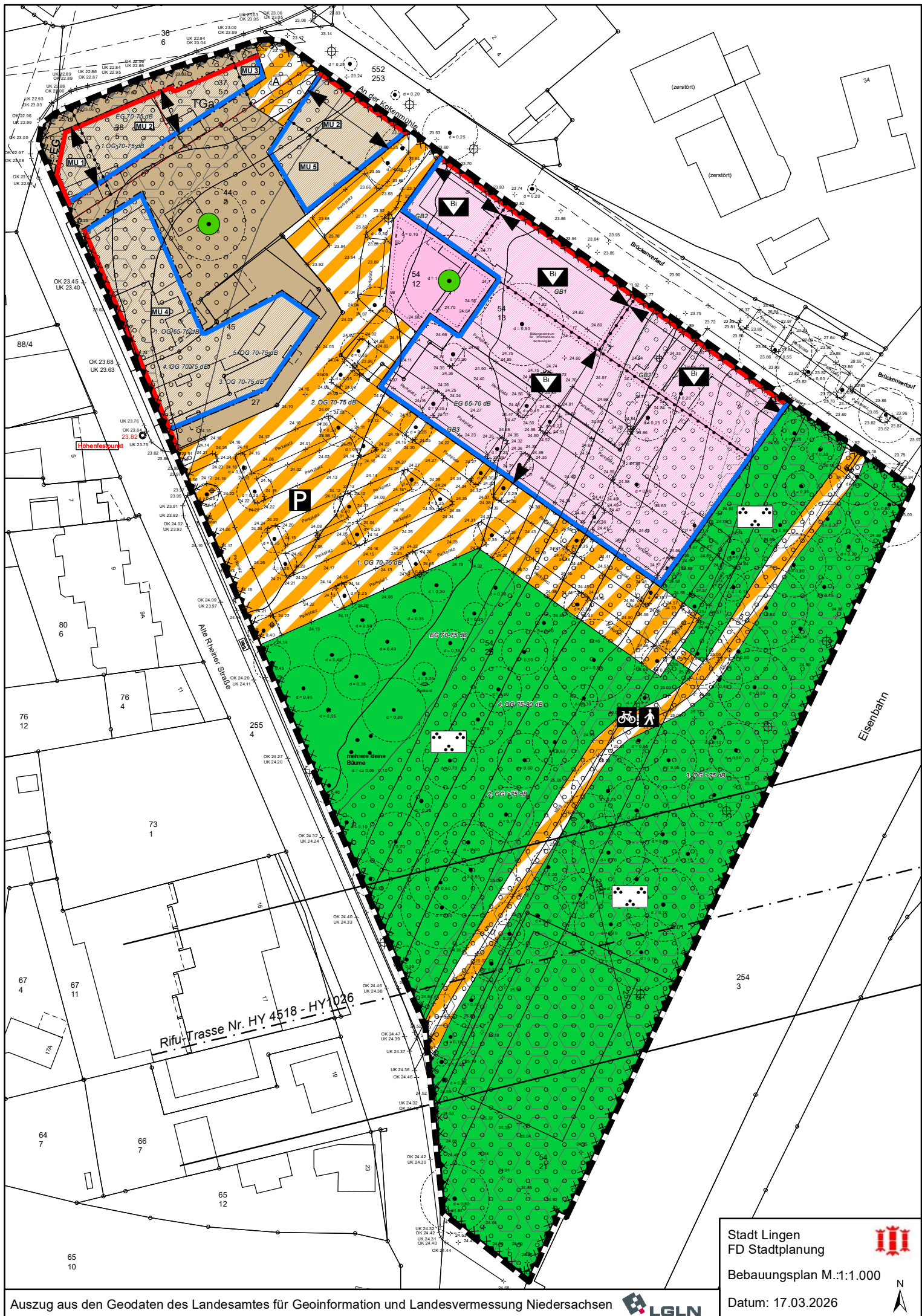


Stadt Lingen
Elisabethstraße 14-16
Postfach 2060
Telefon 0591/9144-0
Internet: www.lingen.de

- Entwurf -

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





Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2025, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen,

Landkreis Emsland
Gemeinde: Lingen (Ems)
Gemarkung: Lingen

Flur: 9
Maßstab 1:500

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.09.2022).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 17.09.2025

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Geschäftsbuch Nr. 25/6073
(Bitte bei Rückfragen angeben)

.....
ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil
ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil (ÖbV)



Siegel

Planzeichenerklärung

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



Urbanes Gebiet (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 1.1)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

z. B. MU 1 Teilgebiete des Urbanen Gebietes

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

z. B. I Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

z. B. III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

z. B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

g geschlossene Bauweise (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 3.1)

o offene Bauweise (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 3.1)



Baugrenze



Baulinie



Baulinie gültig nur für das Erdgeschoss



Hauptfahrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 1.2)



Zweckbestimmung: Sicherung und Errichtung der öffentlichen
Daseinsvorsorge-Bildung

z. B. GB 1 Teilgebiete der Gemeinbedarfsflächen Bildung

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Parkplatz (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 8.1.4)



Fuß- und Radweg

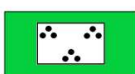


Aufenthaltsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 4)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 8.1.3)

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



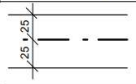
zu erhaltende Einzelbäume (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 8.1.1)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)



mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Bereich
(i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 9)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Richtfunktrasse Nr. HY4518 – HY1026 mit Schutzstreifen

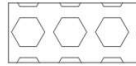
Sonstige Planzeichen



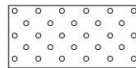
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (i.V.m. Textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2)

z.B 70-75dB

Maßgebliche Lärmpegel - geschossabhängig
EG – 3. OG: Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss
EG – 2. OG: Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss



Schutz von Außenwohnbereichen 1.+ 2. OG



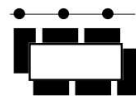
Schutz von Außenwohnbereichen 3.- 5. OG

TGa

Tiefgarage (TGa) (i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr.6)



Sichtdreiecke



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geltungsbereich des Plangebiets

Nutzungsschablonen

MU1	3,0
0,8	IV
g	

MU2	3,0
0,8	III
g	

MU3	3,0
0,8	II
g	

MU4	3,0
0,8	II-III
g	

MU5	0,4
0,8	I
o	

GB1	3,0
0,8	III
g	

GB2	3,0
0,8	II
g	

GB3	3,0
0,8	II
o	

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter



Standorte bestehender, nicht festgesetzter Einzelbäume

+ 24.11

Geländehöhenpunkte gemäß amtlicher Planunterlage

Nutzungsschablonen

MU1	3,0
0,8	IV
g	

MU2	3,0
0,8	III
g	

MU3	3,0
0,8	II
g	

MU4	3,0
0,8	II-III
g	

MU5	0,4
0,8	I
o	

GB1	3,0
0,8	III
g	

GB2	3,0
0,8	II
g	

GB3	3,0
0,8	II
o	

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter



Standorte bestehender, nicht festgesetzter Einzelbäume

+ 24.11

Geländehöhenpunkte gemäß amtlicher Planunterlage

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Urbane Gebiete MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 (§ 6a BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO zulässig

Für die Einzelhandelsbetriebe (§ 6a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gilt dieses eingeschränkt (siehe Nr. 1.1.1 und 1.1.2).

1.1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. Textlicher Festsetzung Nr. 1.3 folgende Betriebe nur eingeschränkt zulässig:

- *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, Berufskleidung
- *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 23.11.2021, beschlossen vom Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24. Februar 2022.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben im Sinne des § 6a Abs. 4 BauNVO folgende Betriebe nicht zulässig:

- 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 Verkauf zentrenrelevanter Sortimente

In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Lingener Liste (Textliche Festsetzung Nr. 1.2) mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu maximal 150 m² zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in Urbanen Gebieten nach § 8a Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Nr. 1)
 - Tankstellen (Nr. 2)
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.4 Ausschluss von Nutzungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 entlang des Jakob-Wolff-Platzes und der Bernd-Rosemeyer-Straße sind gemäß § 6a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss eine Wohnnutzung sowie eine Nutzung als Garagengeschoss an der Straßenseite nicht zulässig.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung zur Sicherung und Errichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge – Bildung – dienenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie der Anlage der dazugehörigen Erschließungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.1 Maximale Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In den festgesetzten Urbanen Gebieten dürfen die folgenden festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) nicht überschritten werden:

- MU 1: TH: 13,40 m
- MU 2: TH: 10,30m
- MU 3: TH: 6,80 m
- MU 4: TH: 10,10 m
- MU 5: TH 4,10 m

In den festgesetzten Flächen für den Gemeindebedarf „Bildung“ dürfen die folgenden festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) nicht überschritten werden:

- GB 1: TH: 12,60 m
- GB 2: TH: 9,10 m
- GB 3: TH: 8,10 m

Für die Bemessung gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Attika als Traufhöhe (TH) anzunehmen. Bezugsebene ist dabei die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten bestehenden Straße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Die Regelung zu den maximal zulässigen Traufhöhen (TH) gilt nur für Hauptgebäude.

2.2 Maximale Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In den festgesetzten Urbanen Gebieten dürfen die folgenden festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) nicht überschritten werden:

- MU 1: TH: 18,00 m
- MU 2: TH: 14,10 m
- MU 3: TH: 6,80 m
- MU 4: TH: 11,60 m
- MU 5: TH: 4,10 m

In den festgesetzten Flächen für den Gemeindebedarf „Bildung“ dürfen die folgenden festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) nicht überschritten werden:

- GB 1: TH: 14,10 m
- GB 2: TH: 10,60 m
- GB 3: TH: 13,00 m

Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Die untere Bezugsebene ist dabei die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten bestehenden Straße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) gilt nur für Hauptgebäude.

Die zulässige Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

3.1 Bauweise

In den mit MU und GB 1 sowie GB 2 gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nicht zulässig

4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zu den mit MU 1, MU 2 und MU 3 entlang des Jakob-Wolff-Platzes und der Bernd-Rosemeyer-Straße festgesetzten Bereichen sowie zu der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Aufenthaltsbereich (A)“ sind ausgehend von den angrenzenden Straßen keine Zu- und Ausfahrten zulässig. Ausgenommen hiervon ist lediglich der ein Abschnitt in dem festgesetzten MU 1 an der Alten Rheiner Straße.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb der Plangebietsfläche auf den öffentlichen und privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist bei zukünftigen Neubauvorhaben durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern.

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

Die für die in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU1, MU 2 und MU3 entlang des Jakob-Wolff-Platzes und der Bernd-Rosemeyer-Straße vorgesehenen notwendigen Stellplätze sind zwingend innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) unterzubringen. Die Zu- und Ausfahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Gebiete MU1, MU2 und MU 3 zur Alten Rheiner Straße.

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

7.1 **Verkehrslärm**

Schallschutz von Aufenthaltsräumen, maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen an Wohn- und Aufenthaltsräumen an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmschallpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Ab einem maßgeblichen Außenlärmschallpegel von 55 dB(A) können besondere Anforderungen an die Außenbauteile bestehen. Daher wird auf eine Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmschallpegel unter 55 dB(A) verzichtet.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmschallpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außenlärmschallpegel als festgesetzt erreicht werden können.

Schlafräume

Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU) sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, so dass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Schallschutzwänden im Nahbereich, die Verglasung von Balkonen, etc. oder durch eine geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) tags sichergestellt werden kann.

7.2 **Gewerbelärm**

Zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen

Bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen sind an der Nordfassade des Gebäudes Alte Rheiner Straße 2 für die schutzbedürftigen Räume nicht öffnende Fenster bzw. eine Festverglasung / Prallscheibe o.ä. vorzusehen, sofern durch den Neubau oder die Änderung keine Überbauung der oberirdischen Stellplätze erfolgt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 8.1.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstammbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) zu erfolgen.
- 8.1.2 Bei einer Neubebauung innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebietsflächen (MU) und innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Bildung“, die mit der Beseitigung von Bäumen verbunden ist, sind pro beseitigten Baum als CEF-Maßnahme zwei neue Laubhochstammbäume (Stammumfang 12 bis 14 cm) auf den betroffenen Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.1.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit derselben Art als Hochstammbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) zu erfolgen. Die Rasenflächen sind als kurzrasige Flächen mit regelmäßiger Mahd zu erhalten – die Rasenflächen fungieren als essentielles Nahrungshabitat für Grünspechte.
- 8.1.4 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit derselben Art als Hochstammbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm zu erfolgen).

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

9.1 Altlasten

- 9.1.1 Bodeneingriffe sind 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 (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) zu begleiten und zu dokumentieren. Grundsätzlich sind alle Abfälle/Bodenaushübe analytisch zu deklarieren.
- 9.1.2 Grundwasserhaltungen sind 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 (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) ist frühzeitig im Rahmen der Planung und nachfolgend in der Begleitung und Überwachung der Maßnahme sicherzustellen.
- 9.1.3 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.
- 9.1.4 Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

9.2 Kampfmittel

Aufgrund möglicher Bombardierungseinwirkung ist im gesamten Plangebiet vor dem Beginn jeglicher, den Boden betreffenden Baumaßnahmen eine Überprüfung des betroffenen Geländes im Hinblick auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgänger vorzunehmen.

10. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) kann im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 und MU 4 sowie in den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dies Geneigten Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Die Höhe des Versatzes bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf max. 1,20 m betragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand muss mindestens 1,50 m betragen.

Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.

In den Urbanen Gebieten Mu 3 und Mu 5 sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachneigungen

Innerhalb der Urbanen Flächen sind folgende Dachneigungen zulässig:

- MU 1, MU 2 und MU 4: 35° - 45 °

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind folgende Dachneigungen zulässig:

- GB 1, GB 2: 35° - 45 °

- GB 3: 20° - 30°

3. Dachmaterial und Dachfarbe

3.1 Material

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen in nicht reflektierender Ausführung zulässig.

3.2 Dachfarbe

Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 sind die Dacheindeckungen von geneigten Dächern in Anlehnung an folgenden Farbraumen (rot, braun, schwarz, grau) auszuwählen:

Farbton rot / rotbraun:

RAL Nr. ähnlich: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032, 8001, 8002, 8003, 8004, 8012, 8015, 8019, 8023

Farbton grau / anthrazit / dunkel:

RAL Nr. ähnlich: 6022, 7000, 7001, 7004, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7053, 044, 8022, 9004, 9005, 9007, 9011, 9017, 9022, 9023

4. Einfriedungen

In den mit MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzten Gebieten sind zum Jakob-Wolff-Platz hin sowie entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße keine Einfriedungen zulässig

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Lebende Hecken sind bis max. 1,80 m zulässig.

5. Werbeanlagen

Innerhalb der mit MU 1, MU 2 und MU 3 gekennzeichneten Bereiches am Jakob-Wolff-Platz, entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße und am nördlichen Abschnitt der Straße An der Kokenmühle sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung in folgender Form zulässig:

- Werbelagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sowie in grellen Farben (Leuchtfarben, RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind nicht zulässig.
- Werbelagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,0m über Geländeoberkante zulässig - Flächenwerbung ist an Schau- und Ladenfenstern nur zulässig, wenn die gestaltete Fläche insgesamt 20 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreitet.
- Flächenhafte Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe eines aus mehreren Teilen bestehende Werbefläche 3 m² nicht überschreitet. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen über 3 m² nur, wenn sich die Werbeanlage in die Fassadenstruktur einfügt, gestalterisch unterordnet und Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils gültigen Fassung

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

- ### 3. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.
- ### 4. 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 Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
- ### 5. Gehölzrodungs- / Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG.
- ### 6. Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen / Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Fledermauskästen durchzuführen. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durzuführen.
- ### 7. Bei Arbeiten an den Fassaden / Dacheindeckungen von Bestandsgebäuden bzw. bei Gebäudeabbrucharbeiten sind die betroffenen Bauteile vor Beginn der Arbeiten auf Gebäudebrüter und auf Fledermäuse (Sommer- u. Winterquartiere) zu untersuchen. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss des Brutgeschäftes / Jungenaufzucht / Ende der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Nistkästen / Fledermauskästen an Bestandsgebäuden durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durzuführen.
- ### 8. Bei Arbeiten im Kronentraufenbereich von Bäumen sind die DIN 18.920, die RAS LP IV und die ZTV-Baum zu beachten und Vorkehrungen zum Baumschutz zu treffen.
- ### 9. Die der Planung zugrunde liegenden 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

- **Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.**
 - Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmittel) belastet ist, gekennzeichnet.
 - Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet ist, gekennzeichnet.
- Im Bebauungsplan sind im Bereich der Einmündung der Alten Rheiner Straße und den Kreisverkehr Jakob-Wolff-Platz und im Bereich der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen übergeordneten Straßen freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach § 9 Abs. 6 BAUGB

- **Richtfunktrasse.**

Die das Plangebiet betreffende Richtfunktrasse Nr. HY4518 – HY 1026 ist einschließlich ihrer notwendigen Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 203 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems),

Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 20.02.2026

Erster Stadtrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203 wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 19.02.2026

FB Leiter Stadtplanung u. Hochbau

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan Nr. 203 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. 203 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für die Stadt Lingen (Ems) bekannt gemacht worden. Des Bebauungsplan Nr. 203 ist damit am _____ in Kraft getreten.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 203 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung – nicht– geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat