

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. 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) Geschoßflächenzahl

z. B. III Zahl der Vollgeschosse

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

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)

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 (BGBI 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 soll 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

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 5. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume

werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Recht und Ordnung

ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante 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 Werbean!agen - freistehend oder an

Gebäuden - innerhälb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des · Straßenbaulastträgers der B 214 erforderlich. Bei Bauvorhaben sind die gründungtechnischen 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 I/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 Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen 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.

Für die Grundstücke ist im Zuge der Entwässerungsplanung ein Überflutungsnachweis gemäß 15. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr- 40, Baugebiet: "IT-Campus Lingen (ICL)", Ortsteil Laxten wird für den Geltungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25, Ortsteil Laxten, Baugebiet: "Wohnpark Gauerbach – Südliche Erweiterung" überplant. 16. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 – 16 während

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und Dachneigung In den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

2. Werbeanlagen In den festgesetzten Gewerbegebieten ist an maximal zwei Gebäudeseiten jeweils eine Wer-

beanlage, 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.

der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Im Bebauungsplan sind im Bereich der Anbindung en 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

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.

Richtfunkstrecke Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überquerende Richtfunkstrecke ist einschließlich ihrer notwendigen Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB) Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität Zweckbestimmung: Abwasser

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-Schutz 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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Extensive Wiesenfläche mit Verdunstungs- und Retentionsflächen und Streuobstwiesen (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 9.1)

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baubeschränkungszone -----BVZ--Bauverbotszone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Richtfunktrasse mit beidseitigem 25 m Schutzstreifen — · · · · — 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) Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr.7) LP V Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und

Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauGB), TGa (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 6) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Sichtdreiecke

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)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 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

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.

d) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgenden zentrenrelevanten Branchen und Sortimen-

 Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (incl.Tabakwaren) Gesundheits- und K\u00f6rperpflege: Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel

 Schreibwaren, Papier, Bücher: Schreib- und Papierwaren, Schulartikel, Büromaschinen, Organisation, Sortimentsbuchhandlung, Zeitungen / Zeitschriften Blumen, Schnittblumen: Schnittblumen

Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous, Nachtwäsche, Berufskleidung Schuhe, Lederwaren:

Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen Sportartikel, -bekleidung: Sportartikel, Sportbekleidung

Bekleidung:

 Spielwaren, Hobby, Basteln: Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale

 Hausrat, Glas, Porzellan: Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkar- Unterhaltungselektronik: Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone

und Zubehör, Audio, CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Soft-• 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 nahversorgungsre-Diese Sortimentsliste inkl. Details zu den Sortimenten ist Bestandteil des "Einzelhandelsund Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems)" vom November 2021, beschlossen

vom Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24.02.2022. e) 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 betriebli-

ches 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.

1.1.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 6 ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m² mit den genannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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,

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

GE2, GE3, GE4 und GE5

2.2 Zulässige Gebäudehöhe (GH)

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 BlmSchG" (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).

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.

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 zwin-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 Grund-

Die Regelung zu den zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden

auf die maximale Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachflä-

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

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 Bauwich 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 und die notwendigen Zugänge zu den Gewerbegebäuden. Vorgartenbereiche sind die Flächen, die sich jeweils zwischen der Straßenbegrenzungslinie

der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenzen sowie deren geradlinigen Verlängerun-

Lärmschutz Zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche we-

gen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

	,	22:00 h bis 6:00 h) überschr	eiten.
Emissionskontingent Eingeschränktes	e tags und nachts in o		
Gewerbegebiet	LEK, tags	LEK, 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.

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

Richtungssektor	Sektor	Lek,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		

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.

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 u 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

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

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 festge-

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

setzten Abgrenzungen anzulegen.

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:

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB Lärmpegelbereich

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Ein-

zelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nach-

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

weis 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 Grünordnerische Festsetzungen 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 Geländerelief wird vielgestaltig angelegt, die Blänken erhalten lange Uferlinien und unterschiedliche Böschungsneigungen. Entlang der Schulstraße werden in einem Abstand von ca. 10,00 m bis15,00 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 F2 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 Auf der mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit

der Zweckbestimmung "Parkanlage" werden Wiesenflächen mit Sport- und Aufenthaltsbe-

reichen sowie ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg angelegt. An geeig-

neten Stellen werden Gehölze gepflanzt und dauerhaft erhalten. Zu den nach Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Bepflanzung verdichtet angelegt. 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 er-

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 unter brochen 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

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 ge-

Die öffentliche Grünfläche F 6 mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün wird als Ruderalflur entwickelt und nach Bedarf gemäht. Baumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße mit Ausnahme des Bereichs vor den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GE3 und GE4 sowie plangebietsseitig entlang der Schulstraße werden im Abstand von ca. 10,00 m bis 15,00 m heimische standortgeeignete Hochstammbäume, 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.

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.

Die nutzbaren Fassadenflächen der Gewerbegebäude sind mit einem Anteil von mindestens 20% mit Pflanzen 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 und die notwendigen Zugänge zu den Gewerbegebäuden.

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.

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

 Baugesetzbuch 2004 (BauGB) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990(Baunutzungsverordnung -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes 1990 (Planzeichenverordnung – PlanzVO) Bundesnaturschutzgesetz 2009 (BNatSchG) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz 2010 (NAGBNatSchG) Niedersächsische Bauordnung 2012 (NBauO)

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.

Verfahrensvermerke

Der Oberbürgermeister

Lingen (Ems),

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

Lingen (Ems), 17.01.2025 Erster Stadtrat Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 - Ortsteil Laxten wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen

Lingen (Ems), 16.01.2025 geändert/ ergänzt, 15.05.2025 FB Leiter Stadtplanung u. Hochbau Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 dem geänderten- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 – Ortsteil Laxten und der Begründung zugestimmt

Der -- geänderte- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 – Ortsteil Laxten mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 gemäß § 3 Abs. Abs. 2 BauGB auf www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 15.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

und seine -erneute- Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich.

Lingen (Ems), 28.04.2025

Bekanntmachung

Lingen (Ems),

nicht- geltend gemacht worden.

(Ems) – Baudezernat –

in der jeweils gültigen Fassung.

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 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lingen (Ems),

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 40 – Ortsteil Laxten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB für die Stadt Lingen (Ems) bekannt gemacht worden. im Amtsblatt Nr. 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 -

Stadtbaurat

Erster Stadtrat

Stadt Lingen (Ems) **Ortsteil Laxten** Bebauungsplan Nr. 40 mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: "IT-Campus Lingen (ICL)"



Telefon 0591/9144-0 Internet: www.lingen.de

- Entwurf -

Telefax 0591/9144-643 Email:info@lingen.de