

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 3 - eingeschränkt
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel- Lebensmittelmarkt“

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

z. B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.3)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen – öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Telekommunikation

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-Schutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 7.1)

R — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

F1 — Baum- und Strauchanpflanzungen (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr.)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BBZ — Baubeschränkungszone

BVZ — Bauverbotszone

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)

z. B. LP V — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtdreiecke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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 – PlanZV)
   - Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
   - Das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
   - Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

   in der jeweils rechtsgültigen 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. Denkmalschutzgesetztes (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. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind.

5. Mit der Emissionskontingentierung wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, weil es in der Gemeinde Gewerbegebietsflächen ohne Kontingentierung gibt.

6. 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.

7. Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG
   Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen und Kreisstraßen
   - 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 - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des·Straßenbaulastträgers der B 70 erforderlich.

8. Zum Schutz der von bestehenden und 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 l/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. 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 1997-2:2020-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2020-12 vorgegeben.

11. Artenschutzbezogene Hinweise
    Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

    Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung dürfen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden, um baubedingte Tötungen oder Verletzungen von Gehölz bewohnenden Tieren (insbesondere Vögeln und Fledermäusen) zu vermeiden. Müssen Gehölze gefällt werden, die Baumhöhlen (z. B. Spechthöhlen) enthalten, sind diese vorab – sofern möglich – durch qualifiziertes Fachpersonal auf Besatz zu überprüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Baumhöhlen auch im Winter als Quartier für Fled ermäuse dienen können.

    Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten durch die Baufeldfreimachung beeinträchtigt werden.

    Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor den Fäll- und Rodungsarbeiten das Baufeld durch geeignetes Fachpersonal auf mögliche Nester und Quartiere hin zu überprüfen. Sollten keine Nester bzw. Quartiere vorgefunden werden, können die Fäll- und Rodungsarbeiten vorgenommen werden. Diese Vermeidungsmaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

    Während der Umsetzungsphase und bei der Umsetzung der festgelegten artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese ökologische Baubegleitung durch fachkundiges Personal hat das Baufeld vorab auf Vorkommen geschützter Arten – insbesondere Fledermäuse und Vögel – zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Die ökologische Baubegleitung gewährleistet eine artenschutzgerechte Durchführung der Baufeldfreimachung während der gesamten Bauphase und stellt sicher, dass dass vorkommende wildlebende Tierarten nicht durch die Bautätigkeiten beeinträchtigt werden. Sie dient damit der Umsetzung des vorsorgenden Artenschutzes.

    Maßnahmen an dem vorhandenen Graben im Geltungsbereich sind unter Schonung von Amphibien vorzunehmen (in der Regel im September/ Oktober).

    Werden im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen, wie der Baufeldfreimachung, oder während des weiteren Bauablaufs Arbeitspausen eingelegt, ist vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Ansiedlung planungsrelevanter Arten (z. B. Brutvögel, Reptilien, Amphibien) erfolgt ist. Die Kontrolle hat durch fachkundiges Personal zu erfolgen und ist zu dokumentieren.

    Eine nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung ist entsprechend so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren.

9. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ werden für den Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5, Ortsteil Bramsche und dessen Änderungen Nr. 1, 2 und 3 sowie der Bebauungsplan Nr. 6, Ortsteil Bramsche überplant.

10. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in der Planurkunde in Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Sichtdreiecke
Im Bebauungsplan sind im Bereich der Einmündungen der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 in die Bundesstraße B70, der Hüveder Straße in die Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 und der Planstraße in die Hüveder Straße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen übergeordneten Straßen freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
Entlang der Bundesstraße B 70 sind die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und die Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG und entlang der Bramscher Straße / Kreisstraße K 306 die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG nachrichtlich übernommen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO)
In den Gewerbegebieten (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind die unter 1.1.1 aufgeführten Nutzungen

1.1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1.1 Von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 sind die folgenden Betriebe in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 nicht zulässig:

a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c) Biogasanlagen
d) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme als solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
e) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgenden Branchen und Sortimenten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i.S. des LROP
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Apothekerwaren
- Zeitschriften /, Zeitungen
- Schnittblumen:
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf i
- Bekleidung:
- Bücher, Spiel- und 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 (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren, Schmuck

Diese Sortimentsliste inkl. Details zu den Sortimenten ist Bestandteil des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems)“ vom November 2021, beschlossen vom Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24.02.2022.

f) 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.

1.1.1.2 Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.1.3 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 1, GE 2 und GE 3 nicht zulässig.

1.1.2 Verkauf von Sortimenten aus eigener Herstellung
In den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 1, GE 2 und GE 3 sind – abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsflächen insgesamt nicht mehr als 100 m² beträgt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.3 Verkauf branchentypischer Randsortimente
In den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 1, GE 2 und GE 3 sind – abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 – branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant sind, bis zu 70 m² Verkaufsfläche, zulässig . (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.4 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

sowie
- Vergnügungsstätten

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

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zuzüglich einer Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².

1.2.1 Zulässig sind:
a) Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt bis 1.000 m² zuzüglich Bäckerei mit einer Verkaufsfläche bis 50 m².
b) Zulässige Sortimente als nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept 2022:
   - Nahrungs- / Genussmittel
   - Drogerie-, Apothekerwaren
   - Zeitschriften, Zeitungen
   - Schnittblumen
   - Tiernahrung
c) Notwendige Außen- und Erschließungsanlagen
   - offene oberirdische Stellplätze für PKW incl. deren Erschließungsflächen
   - Flächen für die Anlieferung

1.2.2 Zulässige Sortimente als Randsortiment e:
Neben den genannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind max. 10 % der Verkaufsfläche für andere zentrenrelevante Sortimente zulässig.

1.3 Störfall-Verordnung
In den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 1, GE 2 und GE 3 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 BImSchG“ (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).

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die in den festgesetzten Gewerbegebieten GEe 1, GE 2 und GE 3 festgesetzte GRZ von 0,8 darf nicht überschritten werden.

Die in dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte GRZ von 0,8 darf überschritten werden, soweit betriebliche Erfordernisse dies begründen.

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die festgesetzten Gewerbegebiete GEe 1, GE 2 und GE 3 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Für das festgesetzte „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt.

Die Regelung zu den zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die maximale Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche.

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 Grundstücksgrenze.

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

2.3 Bauweise
Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind in Abweichung von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig)

3. Lärmschutz
Zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilflächen	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO	62	47
GE 1	60	45
GE 2	63	48
GE 3	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Da eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Grundstücke in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3 und im dem „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ anfallende Regenwasser nach Rückhaltung in dem festgesetzten Regenrückhaltebecken dem ausgehend von dem Plangebiet nach Osten entlang der Straße Kötterhook bestehenden Entwässerungsgraben zugeführt.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Auf der mit R gekennzeichneten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Details zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

6. Flächen für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutz von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenwände (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R`w,res der Außenbauteile von schutzbe dürftigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen und mit den im Folgenden aufgeführten resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Bau-Schalldämm-Maßen, Lärmpegelbereichen und Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Büroräume u.ä.
I	bis 55 dB	
II	60 dB	erf. R' w,res ≥ 30 dB
III	65 dB	erf. R' w,res ≥ 30 dB
IV	70 dB	erf. R' w,res ≥ 30 - 35 dB
V	75 dB	erf. R' w,res ≥ 36 - 40 dB

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis 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 werden.

7. Grünordnerische und artenschutzbezogene Festsetzungen

7.1 Innerhalb öffentlichen Grünfläche F1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, sind Laubgehölzen zu pflanzen.

Nachfolgende Arten sind zu verwenden:

Pflanzliste:

Eberesche	*Sorbus aucuparia*	
Feldahorn	*Acer campestre*	
Hainbuche	*Carpinus betulus*	
Hasel	*Corylus avellana*	
Hunds- Rose	*Rosa canina*	*(niedrige Wuchshöhe)*
Gew. Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*	*(niedrige Wuchshöhe)*
Ohrweide	*Salix aurita*	*(niedrige Wuchshöhe)*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	
Sandbirke	*Betula pendula*	
Schlehe	*Prunus spinosa*	*(niedrige Wuchshöhe)*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	
Schneeball	*Viburnum opolus*	*(niedrige Wuchshöhe)*
Stieleiche	*Quercus robur*	
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	*(niedrige Wuchshöhe)*

Pflanzmaterial:
2x verschulte Sämlinge, (60 für Stieleiche und Rotbuche) 80-120 cm (2j.vS 2/3 (60) 80-120)

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück
Pflanzverband 1,0 x 1,0m, reihenversetzt.
Die Straucharten sind tendenziell am Rand und die Baumart im Zentrum des Pflanzstreifens zu setzen. Um eine strukturierte Hecke zu erhalten und um Sichtbeziehungen herstellen zu können darf die Bepflanzung an geeigneten Stellen nur aus Straucharten mit niedriger Wuchshöhe (n) bestehen).

Pflege:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Lingen erweitert bzw. verändert werden.

7.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße sind in einem Abstand von 20m Hochstammbäume, Dominanz heimische Arten, in ausreichend großen Vegetationsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang erfolgt ein Ersatz durch dieselbe Art.

7.3 Innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Zusammenhang sind als Ersatz für die beeinträchtigten Gehölzbrüter (Höhlen- und Nischenbrüter) und Gebäudebrüter 21 Nisthilfen anzubringen.

8. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:
Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) kann 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.

9. Widmungsverfügung
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und Dachneigung
In den festgesetzten Gewerbegebieten und dem festgesetzten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

2. Werbeanlagen
In den festgesetzten Gewerbegebieten und dem festgesetzten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweck des Grundstückes dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe 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)

In dem festgesetzten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist ein eigenständiger Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 202 Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden 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 20.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 01.09.2026

Erster Stadtrat

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 202 Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 31.08.2026

FB Leiter Stadtplanung u. Hochbau

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung vom dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ und der Begründung zugestimmt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am im Amtsblatt der Stadt Lingen (Ems) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ wurde mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis auf www.lingen.de/bekanntmachungen veröffentlicht und hat zusätzlich in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) ausgelegen.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 202 Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ nebst Begrünung 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. 202 Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. der Stadt Lingen (Ems) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 202 Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ ist damit am in Kraft getreten.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 202, Baugebiet: „Gewerbegebiet Kötterhook“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung –nicht– geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 202

mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet: "Gewerbegebiet Kötterhook"



Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen — LGLN

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

N