



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020
 Landesamt für Geo- und Rauminformation
 LGLN
 Landesamt für Geo- und Rauminformation
 LGLN

Landkreis Emsland
 Gemeinde : Lingen (Ems), Stadt
 Gemarkung : Baccum
 Flur : 11
 Maßstab : 1:1.000

Die Planfertigung erfolgt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die abstrahierten bodenkundlichen Angaben sowie Boden, Pflanz- und Pflanzungsdaten nach (Stand vom 24.09.2020). Die Planfertigung erfolgt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die abstrahierten bodenkundlichen Angaben sowie Boden, Pflanz- und Pflanzungsdaten nach (Stand vom 24.09.2020). Die Planfertigung erfolgt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die abstrahierten bodenkundlichen Angaben sowie Boden, Pflanz- und Pflanzungsdaten nach (Stand vom 24.09.2020).

Lingen (Ems), den 13.07.2021
 Landesamt für Geo- und Rauminformation
 Landesvermessungs Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Hegegn
 -Katasteramt Lingen-

I. A. W. Martin (LS)

- 6.2 Die öffentliche Grünfläche [F3] gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ruderalfläche -streifen anzulegen. Es hat eine lückige Initialsaat (doppelter Saatreihenabstand) durch eine ort- und landschaftstypische Blühstreifenmischung oder mittels „Regioaatgut“ zu erfolgen. Es erfolgt eine jährliche Mahd im Spätsommer (ab September) / Herbst inkl. Abfuhr des Mähgutes. Dies ist eine CEF-Maßnahme für die den Jagdfasan und die Schafstelze.
- 6.3 Auf der öffentlichen Grünfläche [F3] gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 7 Bäume (B) und mindestens 7 Sträucher (S) der nachfolgend aufgeführten Laubgehölze zu pflanzen.
- Pflanzenliste:**
 Eberesche - Sorbus aucuparia (B)
 Hasel - Corylus avellana (S)
 Hundrose - Rosa canina (S)
 Gewöhnliche Felsenbirne - Amelanchier ovalis (S)
 Rotbuche - Fagus sylvatica (B)
 Schlehe - Prunus spinosa (S)
- Pflanzmaterial:**
 Bäume (B): Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (Hst 10/12 SU)
 Sträucher (S): 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2) V/3 80-120
- Pflanzdurchführung:**
 Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück
 Pflanzverband 1,0 x 1,0 m, reihenversetzt.
 Die Sträucher sind tendenziell am Rand und die Baumart im Zentrum des Pflanzstreifens zu setzen.
- 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.
 Dies ist eine CEF-Maßnahme für die den Jagdfasan und die Schafstelze.
- 6.4 Innerhalb des Pflanzgebietes sind an den entstehenden Kästen zwei geeignete Nistkästen für Hausrotschwanz anzubringen. Die Pflege der Bäume ist für 20 Jahre zu gewährleisten.
- 6.5 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einem Abstand von 20m Hochstammheide, Dominanz heimische Arten, in ausreichend großen Vegetationsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang erfolgt ein Ersatz durch dieselbe Art.
7. **Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:**
 Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Bauzone um nicht mehr als 2,00 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.
8. **Widmungserfüllung**
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NSrG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe genehmigt sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NSrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Örtliche Bauvorschriften

- Werbeanlagen**
- In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweck des Grundstückes dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, nur an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe und bis zu einer Gesamtgröße von 5,00 m² zulässig
 - Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht
 - Werbeanlagen mit greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 940 RR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 5015).

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

- Sichtdreiecke**
- Im Bebauungsplan sind im Einmündungsbereich der Planstraße in die Osnabrücker Straße L 57 sowie im Kreuzungsbereich der Osnabrücker Straße L 57/Bundesstraße B 214 zur Gewährleistung einer freien Sicht in die Osnabrücker Straße L 57, die Bundesstraße B 214 freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

- 20m - Bauverbotszone / 40m - Baubeschränkungszone
 Entlang der Bundesstraße B 214 und der Osnabrücker Straße L 57 sind die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStRG bzw. § 24 Abs. 1 NSrG und die Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStRG bzw. § 24 Abs. 2 NSrG nachrichtlich übernommen.
- Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes
 Das Pflanzgebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Grundmoräne der Stadtwirke Lingen“. Bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Pflanzgebietes sind die geltenden Schutzgebietsbestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 15.12.2004 zu beachten und einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

- Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes 1990 (Planinhaltsverordnung – PlanVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 53 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 27 - Ortsteil Baccum bestehend aus der Planung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ob-stehenden örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Lingen (Ems), 29.07.2021 LS ge. Krone
 Der Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 04.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 - Ortsteil Baccum beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 05.02.2021 LS ge. Schreinemacher
 Stadtbaurat

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 - Ortsteil Baccum wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 04.02.2021 ge. Beerboom
 gebildet/ angepasst: 14.06.2021
 FB Leiter Stadtplanung u. Hochbau

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 dem – geänderten – Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 - Ortsteil Baccum und der Begründung zugestimmt und die – erneute – öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der – geänderte – Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 - Ortsteil Baccum mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Festsetzungen wurden am 27.04.2021 bis 28.05.2021 gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lingen (Ems), 31.05.2021 LS ge. Schreinemacher
 Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 27 - Ortsteil Baccum nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), 16.07.2021 LS ge. Schreinemacher
 Stadtbaurat

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 27 - Ortsteil Baccum ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2022 im Amtsblatt Nr. 05/2022 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2022 in Kraft getreten.

Lingen (Ems), 10.02.2022 LS ge. Schreinemacher
 Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines durchsichtigen In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans Nr. 27 - Ortsteil Baccum ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung – nicht – geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)
Ortsteil Baccum
 mit örtlichen Bauvorschriften
Bebauungsplan Nr. 27
 Baugebiet: "Gewerbegebiet östlich der Osnabrücker Straße"



Planzeichenerklärung

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5
 überbaubare Grundstücksfläche

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 A Zweckbestimmung: Aufenthaltsbereich
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen – öffentlich

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

Fläche für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Elektrizität

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

F3 Ruderalfläche und Ruderalstreifen (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 6.2)
 F4 Baum- und Strauchpflanzung (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 6.3)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 F1F2 Baum- und Strauchpflanzung (i. V. m. textl. Festsetzungen Nr. 6.1)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Sichtdreiecke

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 7)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise

- Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stülzgen mit Oldenburg, Oldenburg, Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Boderfindende und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Landkernmittel (Granat, Platanen, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Pflanzgebiet gelegentlich Gerüche auftreten können, die als Überbelastung hinzunehmen sind.
- Mit der Emissionskontingenterung wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, weil es in der Gemeinde Gewerbebetriebe ohne Kontingenterung gibt.
- Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen - jeder Bepflanzung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
- Zum Schutz der erdverlegten Versorgungsleitungen sind in den Bereichen der Leitungen nur fachverwendete Gehölze zulässig
- 20m - Bauverbotszone gem. 39 Abs. 1 FStRG bzw. § 24 Abs. 1 NSrG
 Gemäß § 9 Abs. 2 FStRG bzw. § 24 Abs. 2 NSrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (des ggf. entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen großen Umfangs) und
 - bauliche Anlagen im Sinne des Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
 40m - Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStRG bzw. § 24 Abs. 2 NSrG
 Gemäß § 9 Abs. 2 FStRG bzw. § 24 Abs. 2 NSrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
 - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten oder Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbauamts gemäß § 70 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStRG).

9. Grundwassererhaltung
 Grundwassererhaltung bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begutachten und zu überwachen.
 Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwassererzeugung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
 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.

11. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwehenden Fliegenlarven unterschiedlicher Strukturen erfolgen notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

12. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen erfolgt die Herichtung des Baufeldes (wie das Abschneiden des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).

13. Kurz vor Abriss eines Gebäudes ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und die betroffenen Objekte sind auf Besatz zu prüfen. Sollten keine Individuen festgestellt werden, erfolgt die Freigabe des Abrisses. Sollten Individuen festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

14. Die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist fliegenmückenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fliegenarten vermieden werden. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Waldbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausstrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird. Bewegungsleider und Dimmer können Energie sparen und die Lichtintensitäten reduzieren. Es sollten innenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60° Celsius nicht über- und eine Wellenlänge von 590nm nicht unterschreiten.

15. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 - 16 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In den Gewerbegebieten (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig:

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 1.1.1 Tankstellen gem. § Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die folgenden Betriebe nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Betriebsgewerbes
- Broschürenverlage
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgenden zentralen/vertriebenen Branchen und Sortimenten:
 - 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 Kopiergeräte, Schulartikel, Büromaschinen, Organisation, Sortimentsbuchhandlung, Zeitungen / Zeitschriften
 - Blumen, Schnittblumen
 - Schnittblumen
 - Bekleidung: Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Metware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein
 - Schuhe, Lederswaren
 - Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
 - Sportartikel, -bekleidung
 - Sportartikel, Sportbekleidung
 - Spielwaren, Hobby, Basteln
 - Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale
 - Hausart, Glas, Porzellan
 - Hausart, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
 - Unterhaltungselektronik: Rundfunk-, Fernseh-, phonotische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio, CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
 - Elektrogeräte, Leuchten: Elektrogeräte (Kühl- und Gefrierschrank, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeevollautomaten, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügelselbst etc.), Leuchten
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Foto
 - Optik, Hörfunk, Akustik, Foto
 - Erotikartikel
 - Wohnrichtungsbedarf: Gardinen, Wohnrichtungsbedarf (Holz, Korb-, Korkwaren), Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Heimtextilien, Dekostoffe, Antiquitäten
 - Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren
 - Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren

Die kursiv hervorgehobenen Sortimente sind gleichzeitig nehrversorgungsrelevant.

Diese Sortimentsliste inkl. Details zu den Sortimenten ist Bestandteil des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) vom Mai 2014, beschlossen vom Rat der Stadt Lingen (Ems) am 28. Mai 2014.

a) Betriebe und betriebliche 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.

1.2 Verkauf von Sortimenten aus eigener Herstellung
 In den Gewerbegebieten sind - abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfächen insgesamt nicht mehr als 100 m² betragt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.3 Verkauf branchentypischer Randsortimente
 In den Gewerbegebieten sind - abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant sind, bis zu 70 m² Verkaufsfäche, zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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, und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Störfall-Verordnung

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Betriebsbereiche zulässig, die in den Abstandsclassen I und II gemäß der „Empfehlung 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/TA-A-GS-1“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) entsprechende Betriebe mit Betriebsbereichen, die einer Abstandsclassen II oder höher zuzuordnen sind, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

Maximale Gebäudehöhe
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Gewerbegebiete eine Höhe von 13,00 m als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. In den mit GE3, GE 4 und GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten darf eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschritten werden.

Die Regelung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bezieht sich auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Bezugsebene für die Höhenbemessung nach Satz 1 und Satz 2 ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrünze.

3. Zulässige Lärmemissionskontingente (L_{eq})

In den Gewerbegebieten GE und GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} 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)/m ²	L _{eq, tags}	L _{eq, nachts}
GE1	59,0	44,0
GE2	58,0	43,0
GE3	59,0	44,0
GE 4	63,0	48,0
GE 5	64,0	49,0

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

Sonderfallregelungen:
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relativanzergrenze).

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. Oberflächennässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im gesamten Pflanzgebiet ist das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Gewerbeflächen anfallende Regenwasser gezielt über flache, maximal 30cm tiefe Mulden zu versickern.

Die Merkblätter DWA-M-153 und DWA-A-138 sind bei der Versickerung von Regenwasser zu berücksichtigen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speichen) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der Erlaubnisse.

5. Flächen für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
 Im Pflanzgebiet sind für Neubauten bzw. genehmigungsrechtlichen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenwände (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.
 Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} 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:

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

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

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.

6. Grünordnerische und artenschutzbezogene Festsetzungen

In den Gewerbegebieten sind - abweichend von der Regelung in Nr. 1 - Baugrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - sind flächendeckend mit den nachfolgend aufgeführten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Pflanzenliste:
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Feldahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Hasel - Corylus avellana
 Hundrose - Rosa canina (n)
 Gewöhnliche Felsenbirne - Amelanchier ovalis (n)
 Schlehe - Prunus spinosa (n)
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Samborke - Betula pendula (n)
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 Schlehe - Prunus spinosa (n)
 Stieleiche - Quercus robur (n)
 Weissdorn - Crataegus monogyna (n)

Pflanzmaterial: