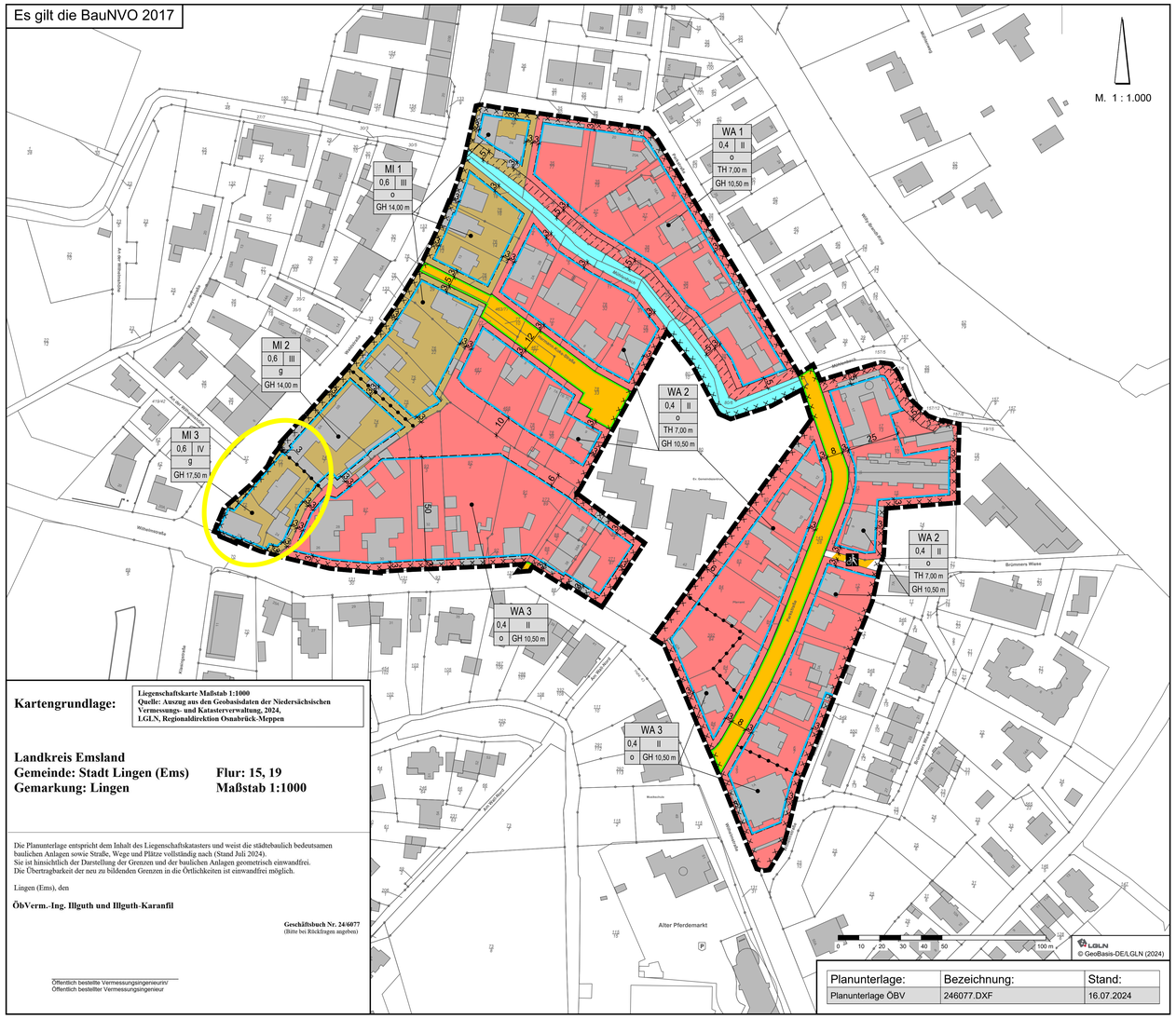
Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage ÖBV	246077.DXF	16.07.2024

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024,
LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Lingen (Ems) **Flur: 15, 19**
Gemarkung: Lingen **Maßstab 1:1000**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2024).
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

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Geschäftsbuch Nr. 24/6077
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 7,00 m, GH 10,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- A — Fuß- und Radweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Altlasten und Kampfmittel
- Flächen mit näheren Bestimmungen s. Textliche Festsetzung § 6
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

1. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB dürfen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.

Die geänderten und ergänzten Teile sind durch folgendes Planzeichen im Plantbereich kenntlich gemacht:

Anpassung der Baugrenzen in diesem Bereich

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6: Gartenbaubetriebe
- Nr. 7: Tankstellen
- Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

1.3 Unzulässigkeit von Wohnungsprostitution im Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Wohnungsprostitution nicht zulässig.

1.4 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet (MI)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (= periodischer Bedarf)

- Nahrungs- / Genussmittel
- Drogerie-, /Apothekenwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen
- Tiernahrung
- Zentrenrelevante Sortimente (= aperiodischer Bedarf)
- Bekleidung / Wäsche
- Bücher, Spiel-, 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

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

1.5 Verkauf branchentypischer Randsortiment im Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind - abweichend von den Regelungen in Nr. 1.4 – zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche und mit nicht mehr als 70 m² Verkaufsfläche zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.6 Geschossweise Anordnung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.7 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Regelung zu den festgesetzten Gebäudehöhen (GH) gilt für Hauptgebäude und bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche.

Von den festgesetzten Gebäudehöhen (GH) kann für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Solar-, Antennen- und Aufzugsanlagen, Klimageräte o. ä. abgewichen werden.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. des nächstgelegenen Wohnwegs, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

2.2 Traufhöhe

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die Traufhöhe der Gebäude (TH) 7,00 m nicht überschreiten. 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 ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Die Regelung zu den maximal zulässigen Traufhöhen (TH) gilt nur für Hauptgebäude.

§ 3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

3.1 Im Mischgebiet 3 (MI 3) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze im Sinne des §12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,95 überschritten werden.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Vorgartenflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Die Vorgartenflächen sind in einer Tiefe von 3,00 m 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, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten freizuhalten. (siehe auch Hinweis Nr. 8).

4.2 Ausgenommen von der Festsetzung sind Grundstückseinfriedungen (siehe auch örtliche Bauvorschriften Nr. 4).

4.3 Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/ Baulinie bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

4.4 Das Mischgebiet (MI) ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 ist die maximale Anzahl der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) wie folgt begrenzt:

Wohngebiet	Höchstzahl der Wohnungen pro Einzelhaus	Höchstzahl der Wohnungen pro Doppelhaus bzw. Hausgruppe	Höchstzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche	Höchstzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche bei Errichtung einer Tiefgarage
WA 1	4 Wohnungen	2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 1 je Reihenhausscheibe	1 Wohnung je 250 m²	-
WA 2	6 Wohnungen	3 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 2 je Reihenhausscheibe	1 Wohnung je 150 m²	1 Wohnung je 130 m²
WA 3	8 Wohnungen	4 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 2 je Reihenhausscheibe	1 Wohnung je 130 m²	1 Wohnung je 110 m²
MI 1, 2	keine Beschränkung	keine Beschränkung	1 Wohnung je 120 m²	1 Wohnung je 100 m²
MI 3	keine Beschränkung	keine Beschränkung	keine Beschränkung	keine Beschränkung

§ 6 Flächen mit näheren Bestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Die entlang des Mühlenbachs gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, dazu zählen auch Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO, freizuhalten. Anpflanzungen (Bäume und Sträucher), die die Unterhaltung des Mühlenbachs beeinträchtigen, sind unzulässig. (siehe auch Hinweis Nr. 11).

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

7.1 Im gesamten Plangebiet ist anfallendes Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. 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 § 8ff. NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.2 Ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht oder nur anteilig möglich, kann die Einleitung von Niederschlagswasser in die städtische Regenwasser-Kanalisation erforderlich werden. Der maximale Abfluss ist durch geeignete Maßnahmen auf einen natürlichen Abfluss zu drosseln.

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

8.1 Relevante Bodeneingriffe sind zwingend 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 zu planen und anschließend zu begleiten. Grundsätzlich sind alle Abfälle/ Bodenaushub analytisch zu deklarieren. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptisch (geruchliche/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und nach unverzüglicher Information des Landkreises Emsland (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durch den vom Bauherrn einzubindenden Sachverständigen Maßnahmen wie ggf. erforderliche Schutz-/ Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

8.2 Grundwasserhaltungen sind grundsätzlich 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 ist frühzeitig im Rahmen der Planung und nachfolgend in der Begleitung und Überwachung der Maßnahme sicher zu stellen.

8.3 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.

8.4 Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Flachdächer, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Höhe des Versatzes zwischen den Dachflächen max. 1,20 betragen.

1.2 Zusammenhängende Baukörper (Doppelhäuser, zusammenhängende Gebäudezeilen) sind in einheitlicher Dachform auszuführen. Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Dachneigung und Dachgauben

2.1 Die zulässige Dachneigung in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten wird für

- Sattel- und Walmdächer mit 35° bis 45°
- Zeltdächer mit 20° bis 35°
- Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit min. 22 °
- Flachdächer 0° bis 5° festgesetzt.

Terassenüberdachungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.2 Dachgauben und -einschnitte sowie Zwerchhäuser dürfen in den allgemeinen Wohngebieten eine Länge von ½ der Trauflenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand muss mindestens 1,5 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer Tiefe von mindestens 0,8 m durchlaufen. Diese Maßgabe bezieht sich auf die tatsächlich gemessene Breite der vor der Dachgaube durchlaufenden Dachfläche.

3. Dacheindeckungen

3.1 Als Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Dachziegel oder Dachpfannen in roten, rotbraunen und dunklen Farbtönen zulässig.

3.2 Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 sind die Dachpfannen in Anlehnung an folgende Farben auszuwählen:

Farbton rot und rotbraun:
RAL-Nr.: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 8002, 8004, 8012, 8015

Farbtöne dunkel:
RAL-Nr.: 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011, 9017

4. Einfriedungen

4.1 Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen, Heckenpflanzungen und sonstige Anpflanzungen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (F+R) angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nichtüberbaubaren Bereich), sind im WA 3-Gebiet nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und im WA 1, WA 2-Gebiet und den Mischgebieten bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig.

4.2 Kunststoffzäune und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtungen als Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen, dem Mühlenbach und sonstigen öffentlichen Flächen angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

4.3 Einfriedungen innerhalb der an den Mühlenbach angrenzenden Flächen mit näheren Bestimmungen sind unzulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7).

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.

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 gültigen Fassung.

2. Baumfällarbeiten/ Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen 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 Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

3. Kronentraufbereiche

Innerhalb der Kronentraufbereiche bestehender Bäume sind bauliche Anlagen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichtungen des Bodens sowie sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen zu vermeiden.

4. Denkmalschutz

Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte 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.

5. Altablagerungen

Innerhalb der ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten) besteht ein allgemeiner Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

7. Tiefbauarbeiten

Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

8. Nebenanlagen

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zählen auch Einfriedungen und Versiegelungen, z. B. Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

9. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

10. Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

11. Unterhaltung Mühlenbach

Bei geplanten Baumaßnahmen sowie gärtnerischen Gestaltungen auf an den Mühlenbach direkt angrenzenden Grundstücken ist die Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa und Ems I" zu beachten. Darin geregelt sind u. a. die einzuhaltenden Abstände zur Böschungskante für Bebauungen und Einfriedungen, der Umgang mit Gehölz in Ufernähe und die Gewährleistung einer Befahrbarkeit für Unterhaltungsfahrzeuge.

12. Wasserwirtschaft

Im Kreuzungsbereich Parkstraße/ Mühlenbach befindet sich die Messstelle bzw. der Pegel des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD). Gemäß § 29 Abs. 5 NWG ist auf die Messstellen des Gewässerkundlichen Landesdienstes Rücksicht zu nehmen. Maßnahmen, die die Messstelle oder den Pegel betreffen könnten, sind vorab mit dem Gewässerkundlichen Landesdienstes abzustimmen.

13. Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße/ Wilhelmstraße" treten in den Überlappungsbereichen die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 118 „Linienführung der Waldstraße", des Bebauungsplans Nr. 122 „Baugebiet an der Parkstraße" (Straßenplanung), des Bebauungsplans Nr. 146 – Teil II-A „Waldstraße im Abschnitt zwischen Wilhelmstraße und Nordring" sowie des Bebauungsplans Nr. 150 „Nördlich der Mühlenstiege" außer Kraft.

14. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems), Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16, im 5. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQextrem

Das Plangebiet befindet sich in weiten Teilen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem), daher muss bei Hochwasserereignissen mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre) oder bei Extremereignissen mit einer Überflutung des Plangebietes gerechnet werden. Die genaue Abgrenzung kann der Beikarte in Kapitel 5.2 der Begründung entnommen werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) diesen Bebauungsplan Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), ...

Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), ...

Erster Stadtrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 " Waldstraße / Wilhelmstraße " wurde ausgearbeitet durch: NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, ...

Dipl.-Ing. D. Janssen — Leiter FB Stadtplanung und Hochbau

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße" und der Begründung zugestimmt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 15.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom 28.01.2025 bis 28.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich.

Lingen (Ems), ...

Erster Stadtrat

Erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am ..... geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... auf www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zur Verfügung gestellt worden.

Lingen (Ems), ...

Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), ...

Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lingen (Ems), ...

Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 188 "Waldstraße / Wilhelmstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

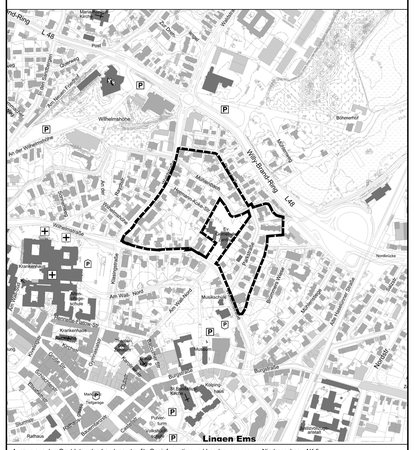
Lingen (Ems), ...

Erster Stadtrat

Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 188

"Waldstraße / Wilhelmstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften



Auszug aus den Geobasen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen AK 5

STADT LINGEN EMS
Stadt Lingen
Elisabethstraße 14-16
Postfach 2060
Telefon 0591/9144-0
Internet: www.lingen.de
49808 Lingen (Ems)
49803 Lingen (Ems)
Telefax 0591/9144-643
Email: info@lingen.de

Entwurf zur erneuten Beteiligung

NWP
NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg