

# Stadt Lingen (Ems)

## Ortsteil Laxten

### Bebauungsplan Nr. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



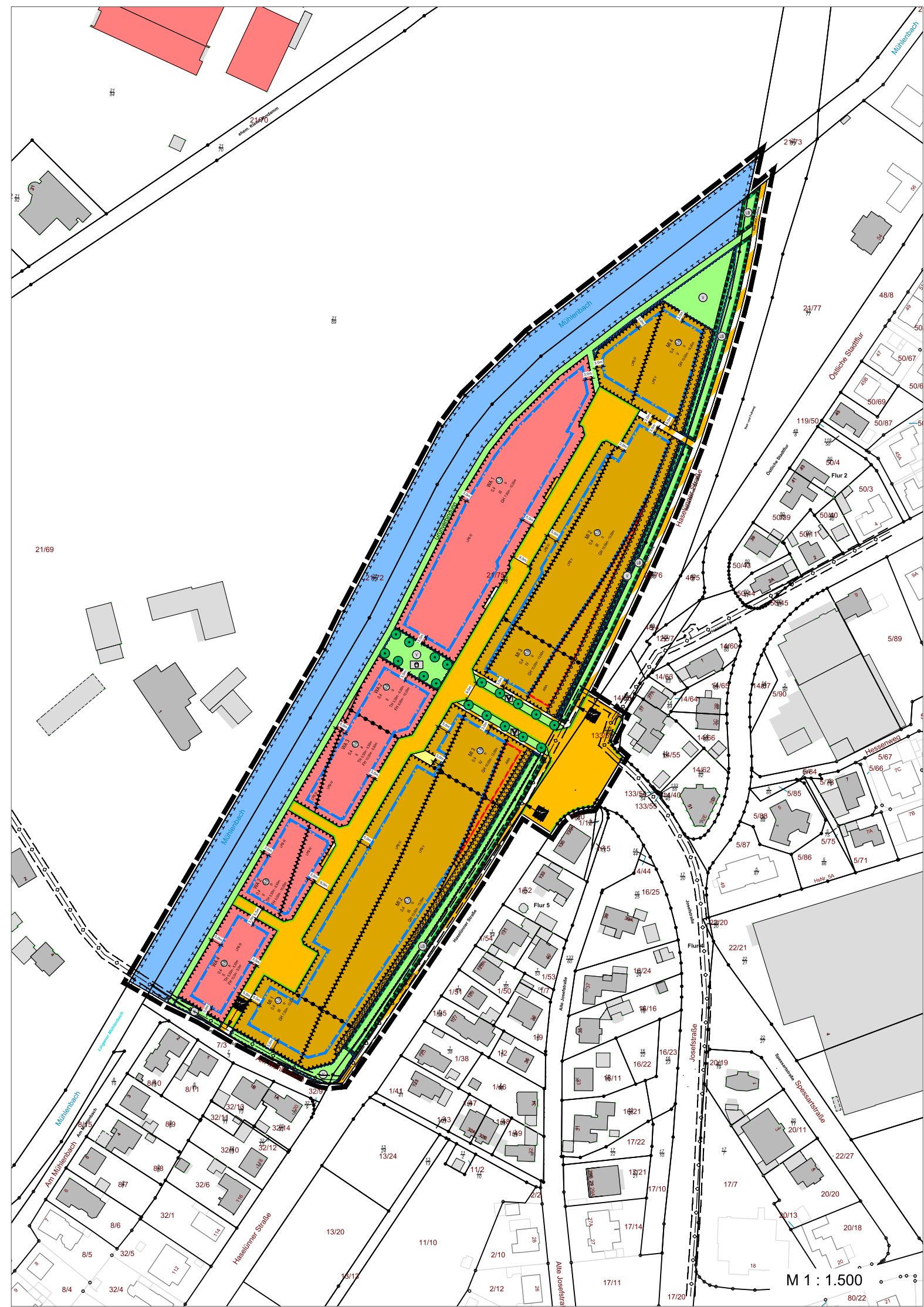
Übersichtsplan o. M.

M 1 : 1.500



· Stadt Lingen (Ems)  
· Fachdienst Stadtplanung  
· Elisabethstraße 14-16  
· Postfach 2060  
· 49808 Lingen (Ems)

· Telefon 0591/9144-0  
· Internet: [www.lingen.de](http://www.lingen.de)  
· Email: [info@lingen.de](mailto:info@lingen.de)



# Planzeichenerklärung

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

MI

- 1.2.3. Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

- 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4

- 2.5. Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1

III

- 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 5,5m - 6,5m

- 2.8. Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß

FH 9,0m - 10,0m

- 2.8. Firsthöhe, als Mindest- und Höchstmaß

GH 10,0m - 13,0m

- 2.8. Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

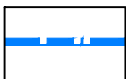
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

3. abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 3

0

3. offene Bauweise



- 3.5. Baugrenze

**6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**



6.1. Straßenverkehrsflächen



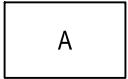
6.2. Straßenbegrenzungslinie



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

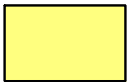


Rad- und Gehweg



Abfallsammelbehälter

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und  
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen,  
Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel  
entgegenwirken  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**



7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung  
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

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



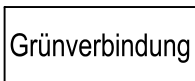
9. Öffentliche Grünflächen



Spielplatz, siehe textl. Festsetzung Nr. 8



Straßenbegleitgrün, siehe textl. Festsetzung Nr. 8



Grünverbindung, siehe textl. Festsetzung Nr. 8

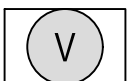
**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)**



10.1. Wasserflächen

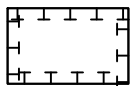


10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

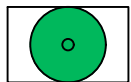


Versickerungsfläche, siehe textl. Festsetzung Nr. 9

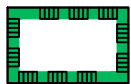
### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



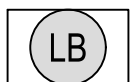
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzung Nr. 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



- 13.2.1. Anpflanzen: Bäume, siehe textl. Festsetzung Nr. 8



- 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, siehe textl. Festsetzung Nr. 8 (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)



geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke)

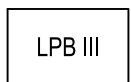
### 15. Sonstige Planzeichen



- 15.6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, siehe textl. Festsetzung Nr. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



- 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Lärmpegelbereich, siehe textl. Festsetzung Nr. 10



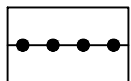
Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsbereichen, siehe textl. Festsetzung Nr. 10



- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzungen Nr. 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

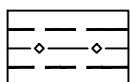


- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Nachrichtliche Übernahmen



HD-Gasleitung inkl. Schutzstreifen (2m je Seite)

# Textliche Festsetzungen

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

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach §4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Wohnungsprostitution nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 1.1. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet

Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig

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

### 1.2. Ausnahme für geringfügige Verkaufsflächen im Mischgebiet

Zentrenrelevante Sortimente mit insgesamt nicht mehr als 70 m² Verkaufsfläche sind - abweichend von der Festsetzung Nr. 1.1 - in den Mischgebieten zulässig.

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

### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Unterbauungen (§19 Abs. 4, Satz 1, Punkt 3), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## 2.2. Höhen baulicher Anlagen

Die untere Bezugsebene für alle Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die die Höhe baulicher Anlagen betreffen, ist die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

Für die Bemessung der oberen Bezugsebene bei Gebäude- und Firsthöhen gilt der oberste Punkt der jeweiligen Dachfläche.

Die zulässige maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Für die Bemessung der oberen Bezugsebene der Traufhöhe gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nur für Hauptgebäude (s. Hinweis Nr. 9).

In den nicht überbaubaren Bereichen entlang der als "Grünverbindung" bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,00 m zulässig.

## 3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in allen Mischgebieten wird die offene Bauweise festgesetzt.

### Abweichende Bauweise (Kettenhäuser)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird in Abweichung von einer offenen Bauweise, in der nur Hausgruppen zulässig sind, eine halboffene Bauweise mit einer zwingenden einseitigen Grenzbebauung je Hauptgebäude festgesetzt (Kettenhäuser). Zur gegenüberliegenden Seite ist mittels Garage oder Carport eine lückenlose Bebauung herzustellen. Dabei sind alle Hauptgebäude der Hausgruppe einheitlich nach der Himmelsrichtung an dieselbe seitliche Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze zu errichten. Im WA 3 sind die Hauptgebäude in Richtung Südwesten und im WA 4 in Richtung Nordosten zu errichten.

Die Gesamtlänge der zusammenhängenden Baukörper darf 70m nicht überschreiten. Die zusammenhängenden Baukörper sind als Hausgruppen zu errichten.

## 4. Nebenanlagen, (unterirdische) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Mischgebieten sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und offene Garagen [i.S.v. § 1 Abs. 3 GaStplVO (Carports)] sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO [mit Ausnahme von künstlichen Einfriedungen (s. örtliche Bauvorschriften Nr. 5) und notwendigen Pflasterungen] nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist zwischen Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 (3) GaStplVO (Carports)) und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO [mit Ausnahme von künstlichen Einfriedungen (s. örtliche Bauvorschrift Nr. 5) und Pflasterungen] und den Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Ausnahmen für Grundstücke, die an zwei Seiten an eine Verkehrsfläche grenzen, können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

### Flächen für (unterirdische) Stellplätze - Tiefgaragen

In den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Stellplätze nur unterirdisch in einer Tiefgarage vorgesehen werden. Die Tiefgarage darf sich dabei unter der Berücksichtigung der Festsetzungen zur GRZ im gesamten Bereich des Baugrundstückes (außer innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzungen Nr. 8) befinden. Tiefgaragen dürfen auch für mehrere Baugrundstücke Stellplätze zur Verfügung stellen. Abweichend hiervon darf je 5 Stellplätze, die in einer Tiefgarage vorgesehen sind, ein Stellplatz auch oberirdisch vorgesehen werden.



#### 5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrten über öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig. Die Breite beider Zufahrten zusammen darf dabei nicht mehr als 8,00 m betragen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist dabei zu berücksichtigen.

#### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 12 Wohneinheiten pro Einzelhaus, maximal 6 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte oder maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude einer Hausgruppe zulässig. Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte oder maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude einer Hausgruppe zulässig.

#### 7. Vorgartenflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Vorgartenflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten (s. auch Hinweis Nr. 10). Ausnahmen für Grundstücke, die an zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinfriedungen, siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 5.

#### 8. Öffentliche Grünflächen Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16) und Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

##### Wasserfläche - Renaturierung Mühlenbach

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, ist der Mühlenbach aufzuweiten und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband naturnah mit verschiedenen Böschungsneigungen sowie unterschiedlichen Sohlthiefen zur Förderung von Flachwasser- und Tiefwasserzonen anzulegen. Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen notwendige Maß zu beschränken. An der gesamten südlichen Grenze der Umgrenzung ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse eine mindestens dreireihige Bepflanzung, lochversetzt, Pflanzabstand 1m x 2m gemäß der folgenden Pflanzenauswahlliste anzulegen. Die übrige Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde extensiv zu unterhalten.

Pflanzenauswahlliste: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schneeball (*Viburnum opulus*). Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen.

##### Öffentliche Grünfläche - "Grünverbindung"

Innerhalb der als "Grünverbindung" bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines wasserdurchlässig befestigten Unterhaltungsweges in der Breite von bis zu 3m zulässig. Darüber hinaus sind die übrigen Flächen als Wiesenflächen mit punktueller Hochstammpflanzung (Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)) zu gestalten und extensiv zu unterhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen.

##### Öffentliche Grünfläche - "Spielplatz"

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgelegten öffentlichen Grünfläche sind die Anlage von wasserdurchlässigen befestigten Unterhaltungswegen und eines Spielplatzes unter der Berücksichtigung der Festsetzung als Versickerungsfläche und der festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume, gemäß folgender Pflanzenauswahlliste, zulässig.

Pflanzenauswahlliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk"), Spitzahorn (*Acer platanoides* "Cleveland"), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*). Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen.

##### Öffentliche Grünfläche - "Straßenbegleitgrün"



Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgelegten öffentlichen Grünflächen sind die dort festgesetzten Einzelbäume, gemäß folgender Pflanzenauswahlliste, zu pflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen, Dominanz heimische Arten, zu bepflanzen.

Pflanzenauswahlliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk"), Spitzahorn (*Acer platanoides* "Cleveland"), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Herzblättrige Erle (*Aralnus cordate*), Lederhülsenbaum (*Gleditsia tracanthos* "Inermis"). Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen.

#### Flächen für die Versickerung

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist die Anlage von Versickerungsflächen zulässig. An geeigneten Stellen sind Hochstamm-bäume, gemäß der folgenden Pflanzenauswahlliste, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesen zu entwickeln, die extensiv zu unterhalten sind.

Pflanzenauswahlliste: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Korbweide (*Salix viminalis*). Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen.

#### Geschützter Landschaftsbestandteil - Wallhecke

Die Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung "LB" wird als geschützter Landschaftsbestandteil (Wallhecke) nachrichtlich übernommen. Die Wallhecke wird gesichert und erhalten, bei Abgang der Bäume hat ein Ersatz mit derselben Art zu erfolgen. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vorhandene Lücken sind mit Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus mongyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) zu bepflanzen. Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen.

Darüber hinaus wird innerhalb der an die Wallhecke angrenzenden Mischgebiete eine Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Ein Mindestabstand von 5 m zum Wallfuß ist hierbei einzuhalten.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorzusehen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die ggf. darüber aufgeständerten Solaranlagen nicht verschatten. Von einer Begrünung ausgenommen sind: Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Attikabereiche, nicht brennbare Abstandsstreifen auf einer Fläche von maximal 30 % der Gesamtdachfläche.

#### Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragendecken und unterirdische Gebäudeteile sind zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 60 cm starke durchwurzelbare Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht vorzusehen. Für Großsträucher ist die Bodensubstratschicht auf 80 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,30 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 12m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Bereiche, die durch Gebäude, Nebenanlagen oder Verkehrsflächen überbaut werden. Zu verwenden sind Laubgehölze und Stauden, Dominanz heimische Arten.

#### Flugkorridore von Fledermäusen

In den nicht überbaubaren Bereichen entlang der als "Grünverbindung" bezeichneten öffentlichen Grünfläche sowie in den in den Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entlang der Haselünner Straße sind Beleuchtungen fledermausfreundlich auszuführen (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abzuschirmen. Darüber hinaus gelten in dem nicht überbaubaren Bereich entlang der "Grünverbindung" Höhenbeschränkungen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.2).

#### Straßenverkehrsflächen - Baumpflanzungen

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind an geeigneten Stellen in einem Abstand von ca. 40m Hochbaumstämme, gemäß folgender Pflanzenauswahlliste, zu pflanzen. Neue Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufs an die Erschließungserfordernisse der Grundstückszufahrten festzulegen, die übrigen Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen / Stauden Dominanz heimische Arten, zu bepflanzen. Die Vegetationsflächen können gleichzeitig auch als Flächen für die Versickerung dienen, in diesem Fall kann von einer Baumpflanzung abgesehen werden und eine alternative Bepflanzung vorgesehen werden.

Pflanzenauswahlliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk"), Spitzahorn (*Acer platanoides* "Cleveland"), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Herzblättrige Erle (*Aralnus cordate*), Lederhülsenbaum (*Gleditsia tracanthos* "Inermis"). Bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen.

## 9. Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.1. Innerhalb der privaten Grundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024), Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. ist dabei zu beachten.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach §8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 9.2. Innerhalb der festgesetzten Versickerungsflächen

Das innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, innerhalb der Mischgebiete und auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser ist innerhalb der im Plangebiet umgrenzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsfläche) gekennzeichneten, öffentlichen Grünflächen zu versickern. Notwendige Versickerungsflächen sind naturnah und im Einklang mit den unter Nr. 8 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu gestalten.

## 10. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

### Lärmpegelbereiche (LPB)

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind an Fassaden für Wohn- und Aufenthaltsbereiche nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ( $R'/w_{ges}$ ) 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 dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich ergeben.

- Lärmpegelbereich III (LPB III)
  - maßgeblicher Außenlärmpegel: 65 db(A)
  - $R'/w_{ges}$  für Aufenthaltsräume: 35 db
  - $R'/w_{ges}$  für Büroräume: 30 db
- Lärmpegelbereich IV (LPB IV)
  - maßgeblicher Außenlärmpegel: 70 db(A)
  - $R'/w_{ges}$  für Aufenthaltsräume: 35 db
  - $R'/w_{ges}$  für Büroräume: 30 db
- Lärmpegelbereich V (LPB V)
  - maßgeblicher Außenlärmpegel: 75 db(A)
  - $R'/w_{ges}$  für Aufenthaltsräume: 35 db
  - $R'/w_{ges}$  für Büroräume: 30 db

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 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.

### Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsbereichen

In den mit "AWA" gekennzeichneteten Bereichen sind Wohn- und Aufenthaltsbereiche ausgeschlossen.

### Schallschutz von Schlafräumen

In allen Baugebieten sind im Zusammenhang mit Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde

Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

### Schutz von Außenwohnbereichen

In allen Baugebieten sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nicht zulässig. Im Einzelfall kann mit entsprechendem Nachweis hiervon abgewichen werden, sofern durch ausreichend dimensionierte Maßnahmen (z.B. die Anordnung im Schallschatten der Gebäude, aktiver Schallschutz durch teilweise Einhausung von Balkonen, Lärmschutzwände an Terrassen), eine Minderung der Verkehrsgläusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 Beiblatt 1 sichergestellt werden kann.

#### 11. Widmungsverfügung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 6 Abs. 5 NStrG)

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

## Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Dachformen, Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten sind folgende Dachformen und Dachneigung für Hauptgebäude zulässig:

- Dachform: Flachdach
- Dachneigung: 0° - 10°

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind folgende Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude zulässig:

- Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, gegeneinander versetzte Pultdächer
- Dachneigung: 20° - 45°

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

#### 2. Dachgauben

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte eine Länge von der 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer tatsächlich gemessenen Breite (nicht die „Ansichtsbreite“) von mindestens 0,80 m durchlaufen.

#### 3. Zwerchhäuser

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen Zwerchhäuser eine Länge von 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

#### 4. Dacheindeckung

##### 6.1 Material

Im gesamten Geltungsbereich sind für geneigte Dächer (>10°) als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen in nicht glasierter Ausführung zulässig.

##### 6.2 Dachfarbe

Im gesamten Geltungsbereich sind nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 die Dachpfannen bzw. Dachziegel für geneigte Dächer (>10°) in Anlehnung an folgenden Farbrahmen (rot, braun, schwarz, grau) auszuwählen:

- RAL-Nr.: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 8002,

8004, 8012, 8015, 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7043, 7044, 9004, 9005, 9011, 9017

## 5. Einfriedungen

Künstliche Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen) sind im gesamten Geltungsbereich nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m (unterer Bezugspunkt: siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2) zulässig, wenn diese an folgende Flächen angrenzen (im nicht überbaubaren Bereich):

- die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße "Am Mühlenbach" und der Haselünner Straße
- die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung "Spielplatz"
- die Straßenverkehrsflächen
- die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Rad- und Gehweg"

Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung sind als Einfriedungen, die zu Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen angrenzen (im nicht überbaubaren Bereich), in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten unzulässig.

# Hinweise

## 1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

## 2. Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 - TEIL III- „Baugebiet östlich der Josefstraße bzw. der Bundesstraße 213, zwischen dem Hessenweg und der Straße am Schallenbach, mit Linienführung der Verbindungsstraße im Abschnitt zwischen Mohrmannstraße und B 213“ teilweise überplant.

## 3. 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.

## 4. Landwirtschaft

Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.

## 5. Kampfmittel

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.

## 6. Artenschutz

Das Herrichten der Plangebietsfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen müssen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode

aufzuschieben.

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 als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse bzw. Nutzung durch Brutvögel 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. Sollten die Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Bei Umbaumaßnahmen am Mühlenbach im Zeitraum vom 1.3 bis 31.07 sind die betroffenen Abschnitte auf brütende Stockenten und Teichhühner zu überprüfen, bei Befund sind die Arbeiten in diesem Abschnitten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

## 7. Baugrund

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen 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. Löschwasserversorgung

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 - 1.600 l/min je nach je nach Bauvorhaben für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50% der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt.

## 9. Hauptgebäude

Folgende baulichen Anlagen fallen **nicht** unter den in den Festsetzungen verwendeten Begriff Hauptgebäude:

- untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO gem. § 5 Abs. 3 NBauO
- Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 und 4
- Garagen gem. § 12 BauNVO, offene Garage und offene Kleingaragen (z.B. Carports) gem. GaStplVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (s. Hinweis Nr. 10)
- Terrassenüberdachungen

## 10. Nebenanlagen

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Einfriedungen jeglicher Art, Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

## 11. Versorgungsleitungen

Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

## 12. Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, o.ä.) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 - 16 während der Servicezeiten eingesehen werden.

# 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. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden 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 17.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems),

\_\_\_\_\_  
Erster Stadtrat

## Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von: FB 6 Stadtplanung und Hochbau

Lingen (Ems),

\_\_\_\_\_  
FBL Stadtplanung und Hochbau

## Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf [www.lingen.de/bekanntmachungen](http://www.lingen.de/bekanntmachungen) im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich

Lingen (Ems),

\_\_\_\_\_  
Erster Stadtrat

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten 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. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Lingen (Ems) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Lingen (Ems),

---

Erster Stadtrat

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 42 "Zwischen Mühlenbach und Haselünner Straße", Ortsteil Laxten ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung -nicht- geltend gemacht worden.

Lingen (Ems),

---

Erster Stadtrat