



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)

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

	Gewerbegebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.5)

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
GH max.	maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptbaukörper (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1)

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation

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

- Grünflächen – öffentlich

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Baum- und Strauchpflanzung (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2)
- Sukzessionsfläche (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3)

8. Sonstige Festsetzungen

L_{EK}	Emissionskontingente
t = 60 dB(A)m ²	t = tags (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.5)
n = 45 dB(A)m ²	n = nachts (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.5)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Sichtdreieck (mit Angabe der Schenkellängen des Sichtfeldes und Abstand zum Fahrbahnrand)

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Feldhecke/hecke / geschützter Landschaftsbestandteil (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- In den eingeschränkten 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 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 5015)

HINWEISE

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 18 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 18 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der FD Recht und Ordnung der Stadt Lingen Ems oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGL – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.
- Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen, die höher als 80cm sind, freizuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet gelegentlich Gerüche auftreten können, die als Vorbelastung hinzunehmen sind.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16 während der Dienstzeiten eingesehen werden:
 - TA Lärm, Ausgabe August 1998
 - DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999
 - DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, ANGABEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Feldhecke / geschützter Landschaftsbestandteil (LB)
Die entlang der Westgrenze des Plangebietes entlang der Hüveder Straße bestehende Feldhecke ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes, Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) nach § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG übernommen.
- Sichtdreiecke
Im Bebauungsplan ist im Einmündungsbereich der Planstraße in die Hüveder Straße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die übergeordnete Straße Hüveder Straße ein freizuhaltendes Sichtdreieck gekennzeichnet.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Lingen (Ems) den Bebauungsplan Nr. 16 Ortsteil Bramsche bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lingen (Ems), 27.09.2012

L. S. _____
gez. Krone
Der Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
 - Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen**
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Betriebe:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgenden zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten:
 - Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel: Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)
 - Gesundheit- und Körperpflege: Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel
 - Schreibwaren, Parier, Bücher: Schreib-, Papierwaren, Schulartikel, Büromaschinen, Organisation, Sortimentsbuchhandlung, Zeitungen / Zeitschriften
 - Blumen, Schnittblumen: Schnittblumen
 - Bekleidung: Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous, Nachtwäsche, Berufsbekleidung
 - Schuhe, Lederwaren: Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
 - Sportartikel, -bekleidung: Sportartikel, Sportbekleidung
 - Spielwaren, Hobby, Basteln: Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Waffen, Sammlerbriefmarken, Pokale
 - Hausrat, Glas, Porzellan: Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
 - Unterhaltungselektronik: Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio, CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
 - Elektrogeräte, Leuchten: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Foto: Optik, Hörgeräte, Akustik, Foto
 - Erotikartikel
 - Wohneinrichtungsbedarf: Gardinen, Wohneinrichtungsbedarf (Holz, Korb-, Korkwaren), Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Heimtextilien, Dekostoffe, Antiquitäten,
 - Haus-, Bett- und Tischwäsche:

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- Verkauf von Sortimenten aus eigener Herstellung**
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind – abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 Satz 2 c) – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- Verkauf branchentypischer Randsortimente**
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind – abweichend von der Regelung in Nr. 1.1 Satz 2 c) – branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant sind, bis zu 10 % der Verkaufsfläche, jedoch mit nicht mehr als 70 m² Verkaufsfläche, zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**
Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO 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, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Vergnügungsstätten
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Zulässige Lärmemissionskontingente (L_{EK})**
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind Vorhaben, Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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		
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
B-Plan Nr. 16, GEe	60,0	45,0

 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 Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) 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.

- Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Maximale Gebäudehöhe**
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird in den als GEe festgesetzten Bereichen eine Höhe von 10,0 m als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
Bezugsfläche für die Höhenbemessung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - 3.1** Die mit **F1** gekennzeichnete vorhandene Feldhecke ist zu erhalten und zu entwickeln, die Feldhecke steht im Verzeichnis der geschützten Landschaftsbestandteile nach § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG.
 - 3.2** Auf der mit **F2/LB** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Baum- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Dort sind flächendeckend standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 3.3** Auf der mit **F3** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die Fläche der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur überlassen, eine Mahd erfolgt im Dreijahresturnus
 - 3.4** Innerhalb des Grünstreifens in der Straßenverkehrsfläche sind im Abstand von ca. 20 m Hochstamm-Bäume, Dominanz heimische Arten, gemäß Gartenamtsleiterliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufes innerhalb des Gewerbegebietes an die Erschließungsanforderungen der Gewerbegrundstücke (Grundstückzufahrten) anzupassen, die Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Ausnahme nach § 31 [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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 24.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ortsteil Bramsche beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems), 13.04.2012

L. S. _____
gez. Lisiecki
Stadtbaurat

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 Ortsteil Bramsche wurde ausgearbeitet von der Stadt Lingen (Ems) – Baudezernat –.

Lingen (Ems), 12.04.2012
geändert/angepasst: 22.08.2012

L. S. _____
gez. Krämer
Leiter FB Planung und Hochbau

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.06.2012 bis 13.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lingen (Ems), 16.07.2012

L. S. _____
gez. Lisiecki
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems), 28.09.2012

L. S. _____
gez. Lisiecki
Stadtbaurat

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 16 Ortsteil Bramsche ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2013 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2013 in Kraft getreten.

Lingen (Ems), 01.02.2013

L. S. _____
gez. Lisiecki
Stadtbaurat

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung –nicht- geltend gemacht worden.

Lingen (Ems), _____
Stadtbaurat

Liegenschaftskarte (Standarddarstellung) Erlaubnis des LGLN
KD Meines (Katastramt Lingen)

Kartengrundlage:
Landkreis Emsland
Gemeinde: Stadt Lingen (Ems) Flur: 131
Gemarkung: Bramsche Maßstab 1:1000

<p>Die Verwertung für nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpositionen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 3 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVRVG) vom 11. Dezember 2002) -Nds. GVBl. 2003 S. 2-</p>	<p>ÖbVerm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karanfil Gesellschaft Nr. 1104 (siehe bei Rückfragen)</p>
---	---

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie StraBe, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2011).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übergrabsheit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 16.01.2013

gez. Ilguth
L. S.

Stadt Lingen (Ems)

Ortsteil Bramsche

Bebauungsplan Nr. 16

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Baugebiet: "Gewerbegebiet östlich Hüveder Straße"

Übersichtsplan M 1: 5.000

August 2012 M 1: 1.000

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