

### 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

#### 1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen. Unzulässig sind Photovoltaikanlagen ebenfalls an oder auf Gebäuden deren Errichtung vorrangig zum Zweck der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

#### 1.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetriebes sowie der Versandhandel.

#### 1.3 Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet.

Umverteilungen / Überschreitungen der festgesetzten maximalen Emissionskontingente sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten der entsprechende Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten wird.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

#### 1.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen (H)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgestims).

Immissionsschutzanlagen (z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z. B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) eine maximale Höhe von 25,0 m festgesetzt.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Funkmasten mit Abstandsgrün" sind Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z. B. Türme und Masten) bis zu einer maximalen Höhe von 70,0 m zulässig.

### 1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

#### 1.5.1 Private Grünflächen – "Funkmasten mit Abstandsgrün" und "Sickerbecken"

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Funkmasten mit Abstandsgrün" sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen (Funkmasten, Schaltkästen, Trafostationen u. a.) sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie z. B. Wegeflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sickerbecken" dient der Errichtung eines Beckens zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

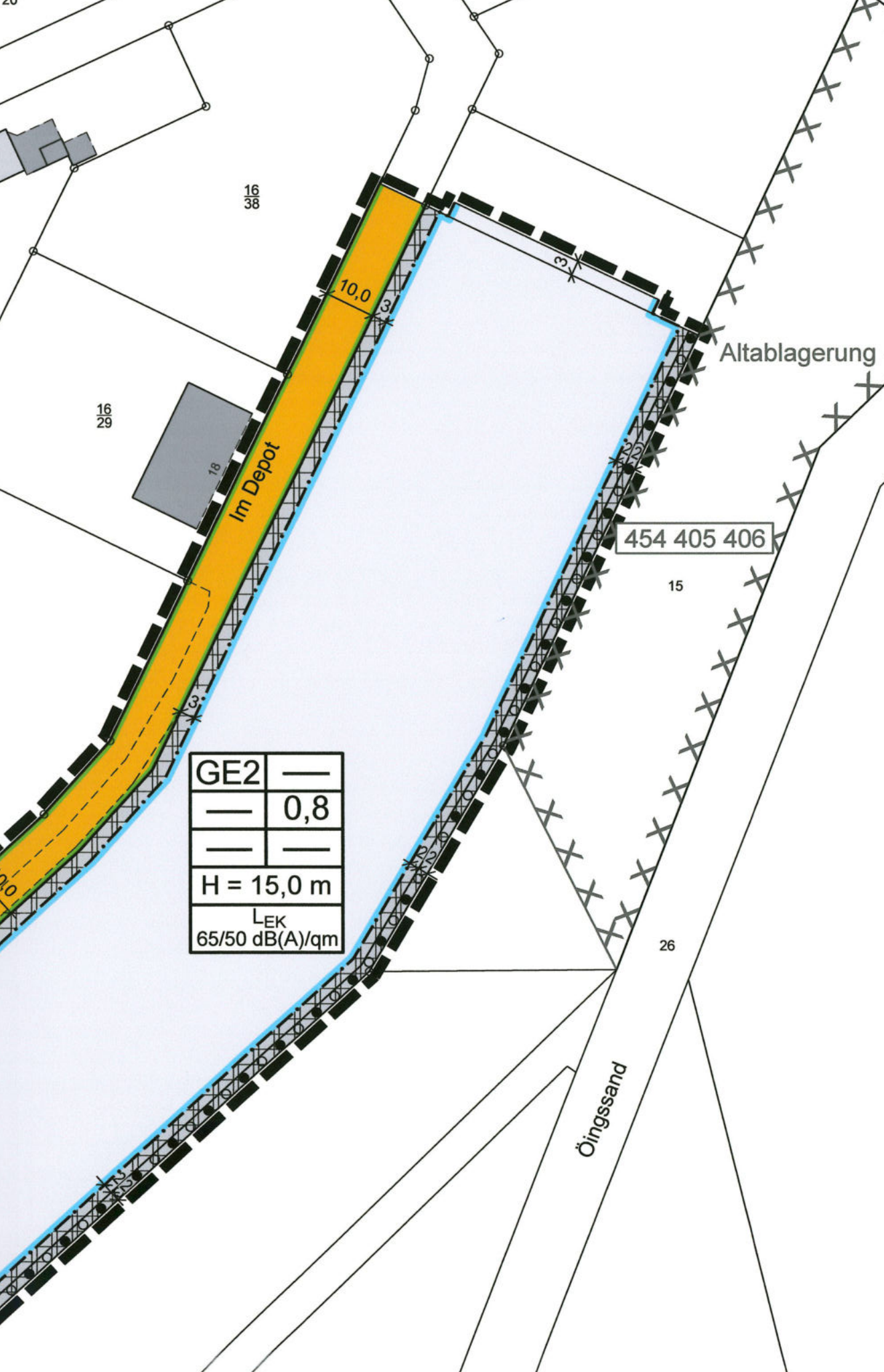
Im Übrigen sind die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Funkmasten mit Abstandsgrün" und "Sickerbecken" extensiv (maximal eine Mahd pro Jahr) zu pflegen. Befestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

#### 1.5.2 Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen standortgerechten, heimischen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

#### Pflanzliste:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel		



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 29 "2. Erweiterung Öingssand", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Lengerich, den 11. SEP. 2025  
  
 Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "2. Erweiterung Öingssand" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 08.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Lengerich, den 11. SEP. 2025  
  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
 Raddeweg 8, 49757 Wertje, Tel.: 05951 - 95 10 12  
 Werte, den 11.09.2024

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 06.09.2021 und 11.12.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2024 bis 04.04.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.  
 Lengerich, den 11. SEP. 2025  
  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Lengerich, den .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lengerich, den 11. SEP. 2025  
  
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16. SEP. 2025 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 29 "2. Erweiterung Öingssand" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 29 in Kraft.  
 Lengerich, den 17. SEP. 2025  
  
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.  
 Lengerich, den .....  
 Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis: Emsland  
 Gemeinde: Lengerich  
 Gemarkung: Lengerich  
 Flur: 53  
 Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2019).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Lingen (Ems), den 04. Dez. 2024  
 ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karantil  
  
 Geschäftsbuch Nr. 19/6047 (Bitte bei Rückfragen angeben)

### Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE 1 Gewerbegebiete
- GE 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- H = 15,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 65 / 50 dB(A)/qm L<sub>EK</sub> Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung:
  - Funkmasten mit Abstandsgrün
  - Sickerbecken

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

### 2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

#### 2.1 Oberflächenwasser

Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige auf den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser der gewerblichen Grundstücksflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Betriebsgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Das im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallende und nicht versickerbare Oberflächenwasser kann der privaten Grünfläche "Sickerbecken" zugeleitet werden.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 "2. Erweiterung Öingssand" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Öingssand" und des Bebauungsplanes Nr. 18a "Erweiterung Öings Sand II", außer Kraft.

#### 3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### 3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Samtgemeinde Lengerich (Mittelstraße 15, 49838 Lengerich) eingesehen werden.

#### 3.4 Entnahme von Grundwasser

Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Bodeneingriffen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Dabei sind Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zwingend unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu fertigen. 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. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

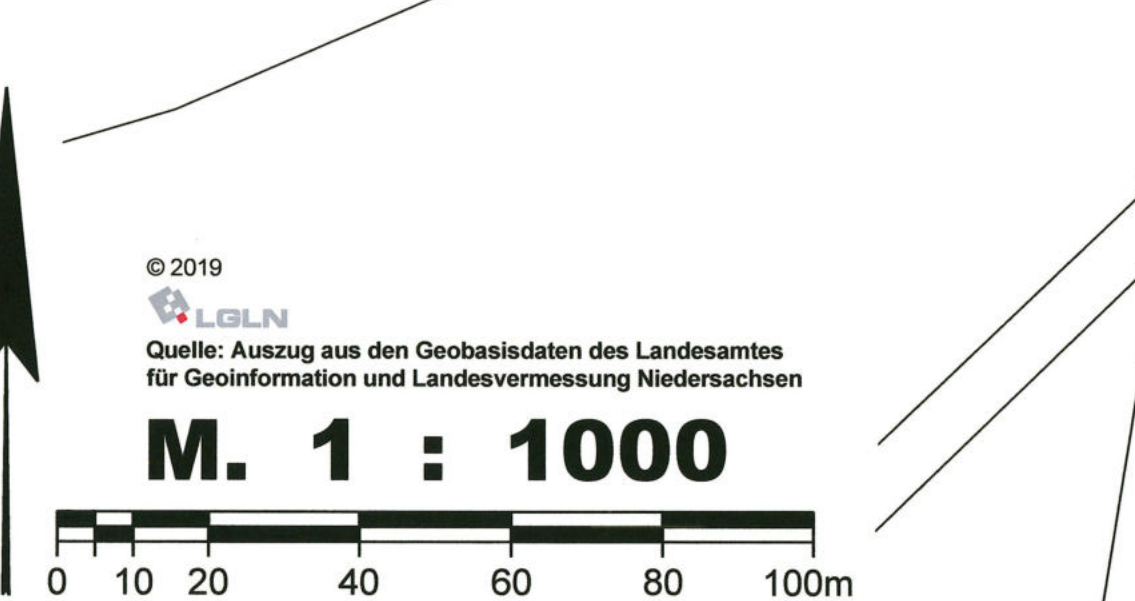
#### 3.5 Artenschutz

Eine Baufeldräumung und Gehölzentfernung darf nur außerhalb des Zeitraums 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden, um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Erfolgen die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Brutzeit der Vogelarten oder während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden. Als kurzfristiger Ausgleich sind 10 Höhlenbrütemistkästen und 10 Fledermauskästen als Ersatzbiotope in der Nähe der Plangebietsfläche in geeigneten Gehölzstrukturen anzubringen.

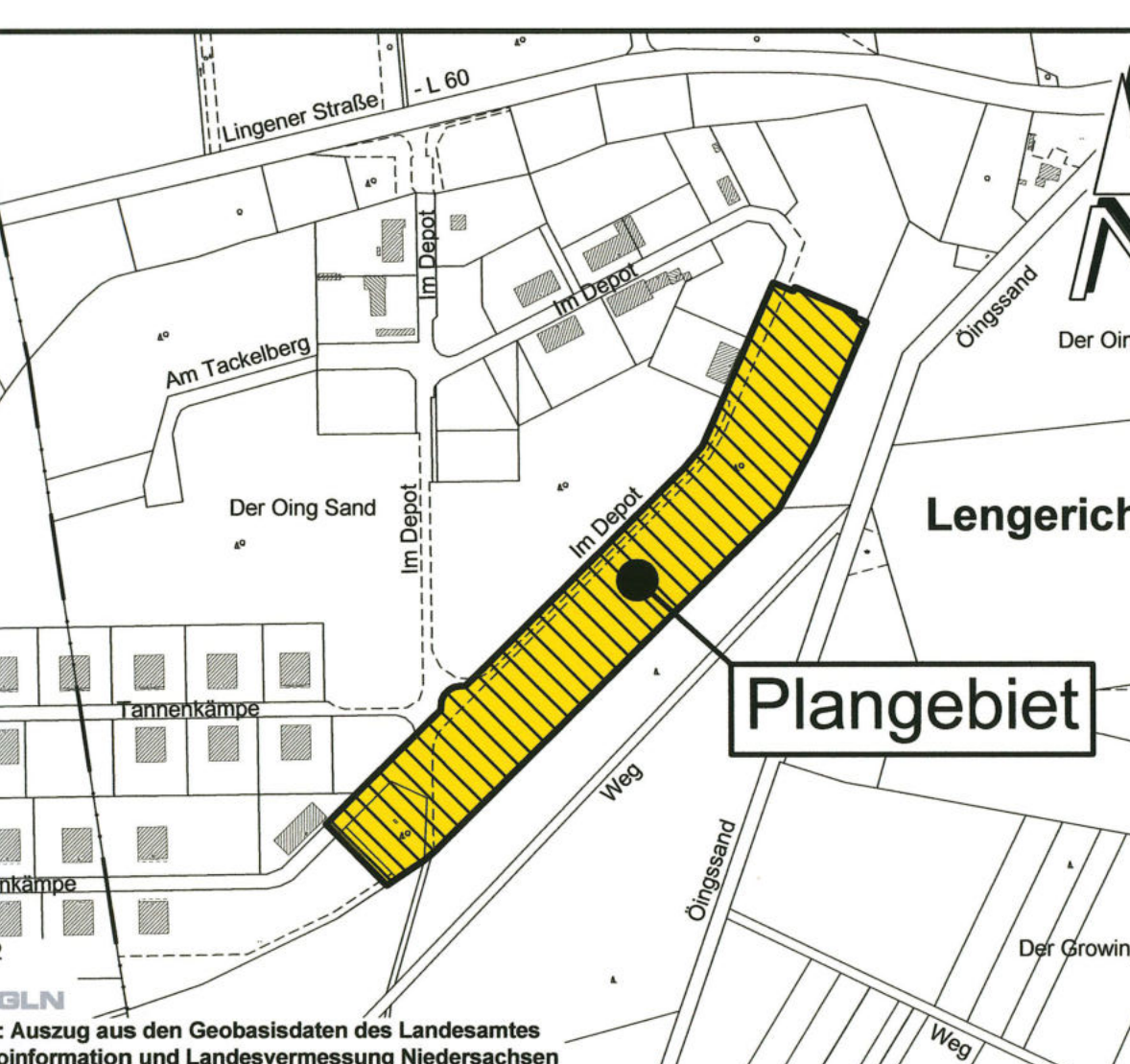
Gemarkung Lengerich  
 Flur 53  
 Maßstab 1:1000  
 Geschäftsbuchnr. 19/6047



Gemarkung Lengerich  
 Flur 53  
 Maßstab 1:1000  
 Geschäftsbuchnr. 19/6047



### ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Lengerich**  
 Mittelstraße 15  
 49838 Lengerich

### Bebauungsplan Nr. 29

### " 2. Erweiterung Öingssand "

Mit örtlicher Bauvorschrift

**URSCHRIFT**