

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Höhe baulicher Anlagen
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.
 Im Plangebiet darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.
 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) und allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)
 Im WA 1 und WA 2 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderucksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.
 Im WA 1 und WA 2 beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 9,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
 Im WA 1 und WA 2 entspricht für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,00 m.
 Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)
 Im WA 3 beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 10,50 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.2 Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Grundflächenzahl
 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen
 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
 Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.
 Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig. Je einzelndem Haus einer Hausgruppe sind drei Wohnungen zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßengrenzlinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.6 Verkehrslärmschutz
 Die in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) II und III sind für das Obergeschoss bei freier Schallausbreitung ermittelt.
 In den Lärmpegelbereichen (LPB) II und III sind an Gebäuden an der Landesstraße 60 zugewandten Seite im Obergeschoss passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,eq,T}$ in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	30	30
65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen
 Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann ein um 5 dB(A) vermindertes Außenlärmpegel angenommen werden.
 Für die besonders schutzbedürftigen Wohnräume, das sind Schlaf- und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt sein, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder durch die Anordnung von zu öffnenden Fenstern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.
 Damit soll erreicht werden, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
 Schützenswerte Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Balkone, sind entweder auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu errichten oder durch eine mind. 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z. B. Wand, Nebengebäude) zu schützen.
 Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z. B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
1.7.1 Private Grünfläche Lärmschutzwall (LSW)
 Im Bereich der privaten Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der Nordstraße (L 60) anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.7.2 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.7.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
			Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)

1.7.3 Begrünung der Baugrundstücke
 Je Wohnbaugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumliste:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel	Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)	

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3)

2.1 Gartengestaltung
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % im WA 1 bzw. von 60 % im WA 2 und WA 3 nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m² groß ist.

2.2 Oberflächenwasser
 Eine Nutzung als Brauchwasser des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.
 Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.3 Freileitungen
 Leitungen, z. B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 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). 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Raumschaufel ohne Zähne) ist erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter folgender Rufnummer zu erreichen: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

3.2 Artenschutz
 Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten sind während der Brutzeit vom 15. März bis zum 15. August zu unterlassen und nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten solange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

3.3 Sichtdreiecke
 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bauverbotszone
 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
 Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.
 Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

4.2 Baubeschränkungszone
 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Ortspark", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Lengerich, den 18. DEZ. 2025
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke
 Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 u. 29.08.2023, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Erweiterung Ortspark" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 19.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Lengerich, den 18. DEZ. 2025
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Raddeweg 8, 49757 Werite, Tel.: 05951 - 95 10 12
 Werite, den 03.07.2025
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 05.10.2022 u. 29.08.2023, 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 20.12.2024 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 13.01.2025 bis 13.02.2025 im Internet veröffentlicht und zugleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.
 Lengerich, den 18. DEZ. 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 Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Lengerich, den 18. DEZ. 2025
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
 Lengerich, den 18. DEZ. 2025
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.02.2025 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Ortspark" beschlossen hat.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 31 in Kraft.
 Lengerich, den 15. JAN. 2026
 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 15. JAN. 2026
 Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2022, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis: Emsland
Gemeinde: Lengerich
Gemarkung: Lengerich
Flur: 41
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 Juni 2022).
 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 15. JAN. 2026
 Bürgermeister

ÖbVerm.-Ing. Ilguth und Ilguth-Karanfil
 Geschäftsbuch Nr. 22 / 03 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

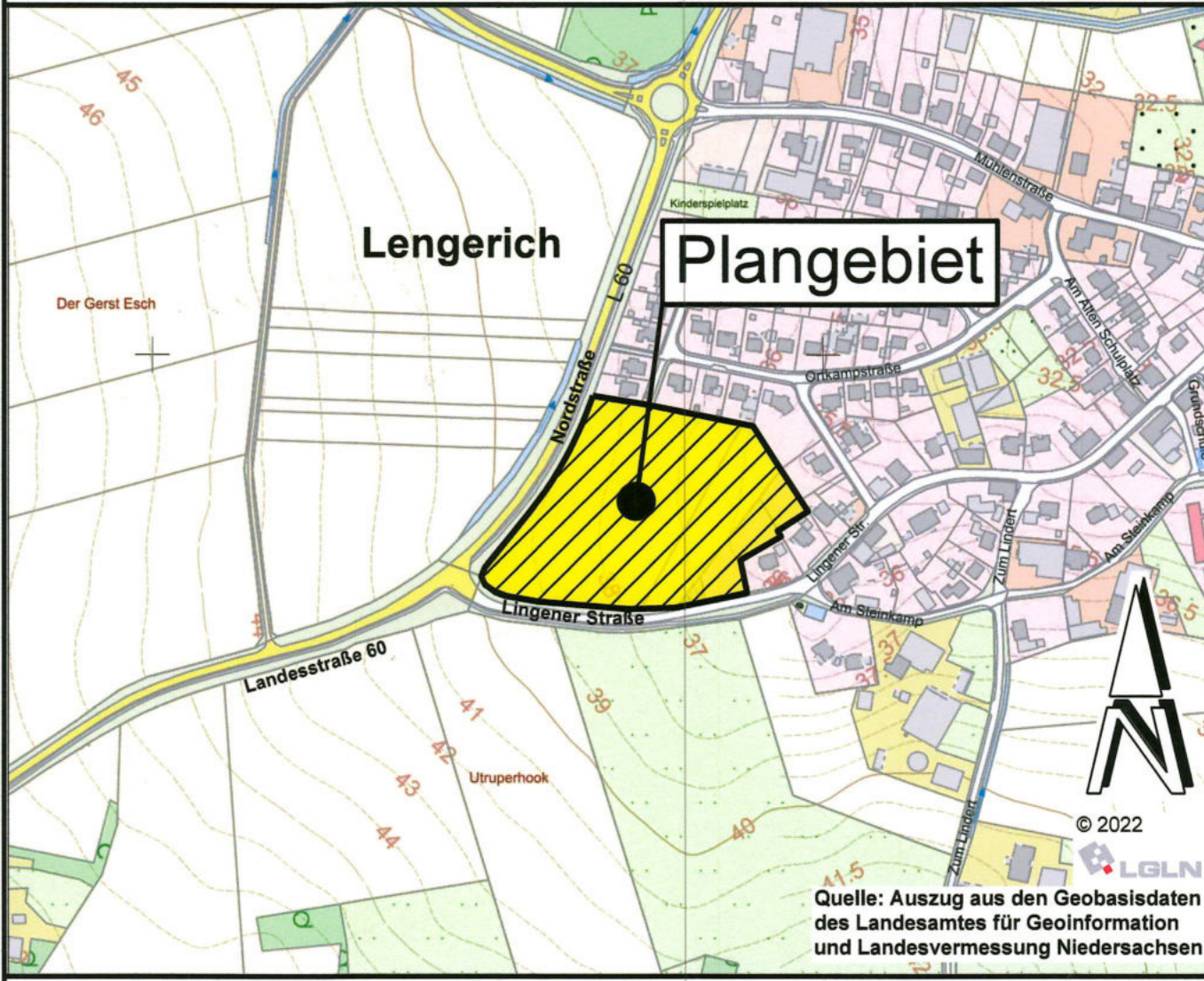
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet (WA 1, 2, 3)
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,40 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
H = 9,00 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung:
		Elektrizität
	PG	Private Grünflächen Zweckbestimmung:
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	LSW	Lärmschutzwall
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II (LPB II) und III (LPB III)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Höhe baulicher Anlagen (H)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lengerich
 Mittelstraße 15
 49838 Lengerich

Bebauungsplan Nr. 31
"Erweiterung Ortspark"

Mit örtlichen Bauvorschriften
URSCHRIFT