

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

1.2 Einzelhandelsbetriebe Auf der Grundlage von § 1 Abs 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

1.3 Vergnügungstätten Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Immissionschutz - Flächenbezogene Schalleistungspegel Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Berechnung der im Plan angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" durchgeführt. Ergebnisse sich aufgrund der konkreten Nutzung höhere Ausbreitungsdämpfungen, z.B. durch Anordnung eines Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg, kann der flächenbezogene Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit um die Einfügungsdämpfung erhöht werden. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

Table with 2 columns: Symbol and Value. GEE (1,6), II, H = 15,0 m, L EK 60/40 dB(A)/qm

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Gewässerräumstreifen, entlang der Herzlake Straße (K 267) innerhalb der 20 m-Bauverbotszone und entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3 m Caragen 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 Höchstdzulässige Höhen (H) Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche "Regenwasserrückhalteanlage / Graben" Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage / Graben" dient der Schaffung eines Grabens zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Die Böschungen sind maximal einmal im Jahr zu mähen, unter Abtransport des Mähgutes. Eine Düngung oder Beweidung der Fläche ist nicht zulässig.

1.7.2 Pflanzgebot im GEe Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage / Graben" festgesetzten Fläche einreihig hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 im Abstand von max. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (sh. Planzeichnung). Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 10 qm bei einer Breite von mind. 1,5 m einnehmen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.7.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 2 zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten der in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.

1.7.4 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

1.7.5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB Der Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge" verursacht bei der Realisierung durch Bau- und Verkehrsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 1/3 (tlw.) = 4.584 qm
Gemarkung Lähden, Flur 5, Flurstück 27/1 (tlw.) = 27.298 qm

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes, rechtskräftig seit dem 15.09.2010, außer Kraft.

2.2 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).

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).

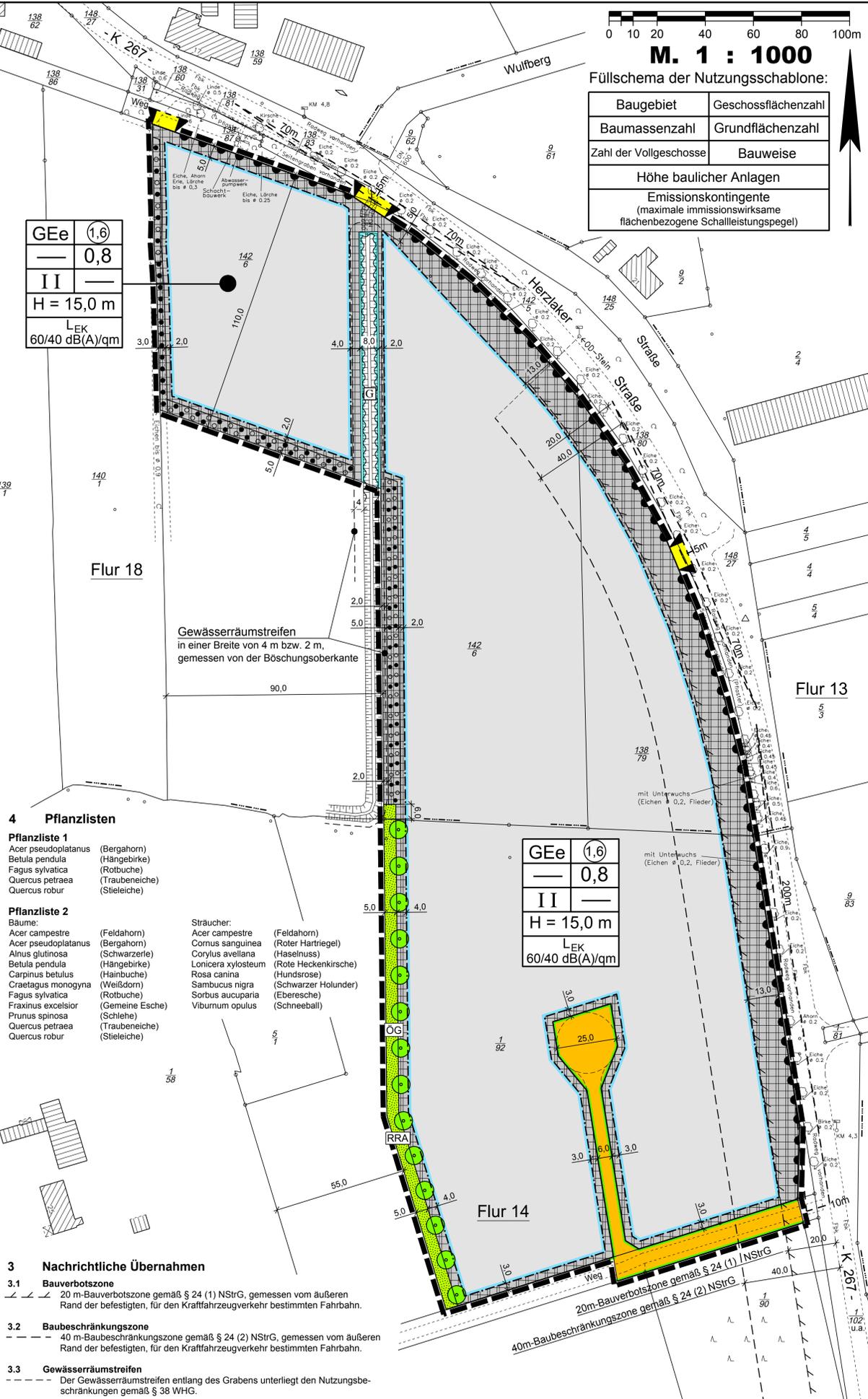
2.3 Grundwasserentnahme Grundwasserentnahmen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

2.4 Oberflächenentwässerung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) ist vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in ein Gewässer bzw. einen Regenwasserkanal auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage vorzuschalten, die den Abfluss auf maximal 7,66 l/s/ha drosselt. Für die Versickerungs- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und / oder Erlaubnisse einzuholen.

2.5 Einfriedungen Baugrundstücke müssen entlang der K 267 eingefriedet werden, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§ 15 NBauO).

2.6 Werbeanlagen Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbausträger der K 267 zu beteiligen.

2.7 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).



M. 1 : 1000
Füllschema der Nutzungsschablone:
Baugebiet, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)

4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fagus sylvatica, Quercus petraea, Quercus robur

Pflanzliste 2: Bäume: Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Craetagus monogyna, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Prunus spinosa, Quercus petraea, Quercus robur

Sträucher: Acer campestre, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Viburnum opulus

GEe (1,6), II, H = 15,0 m, L EK 60/40 dB(A)/qm

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lähden, den .....
Bürgermeister ..... Gemeindedirektor .....

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", 1. vereinfachte Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Lähden, den .....
Gemeindedirektor .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den .....
Gemeindedirektor .....

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lähden, den .....
Gemeindedirektor .....

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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.

Lähden, den .....
Gemeindedirektor .....

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

Lähden, den .....
Gemeindedirektor .....

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", 1. vereinfachte Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 56, 1. vereinf. Änderung in Kraft.

Lähden, den .....
Gemeindedirektor .....

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.

Lähden, den .....
Gemeindedirektor .....

Die Planunterlage entspricht dem Ursprungsplan mit folgendem Stand:

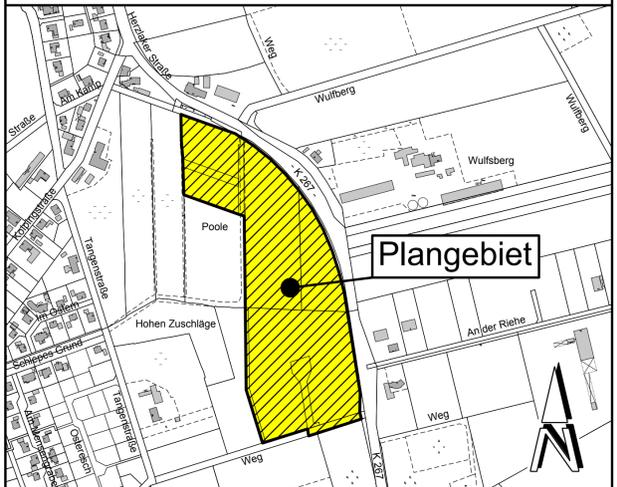
Landkreis Emsland
Gemeinde: Lähden
Gemarkung: Lähden
Flur: 14, 18 Maßstab 1 : 1000
angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Ostereichsch 40, 49716 Meppen
AZ: L 081010 - 2
Stand vom 14.05.2008
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraf 5 und Paragraph 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003)
Meppen, den 28.05.2010
L.S.
gez. Schreiber
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Legend for plan symbols: GEE (Gewerbegebiet), GFZ (Geschossflächenzahl), GRZ (Grundflächenzahl), Z (Zahl der Vollgeschosse), H (Höhe baulicher Anlagen), L EK (Emissionskontingent), Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, etc.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland

Stand: 16.05.2018

Bebauungsplan Nr. 56
"Gewerbegebiet Hohen Zuschläge"
1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)