

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet Reitsportanlage

Das Sondergebiet (SO 1 und SO 2) Reitsportanlage dient der Unterbringung von Anlagen für die Pferdehaltung und dem Reitsport.

Sondergebiet Reitsportanlage – Teil 1 (SO 1)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage - Teil 1 (SO 1) sind zulässig:

- a) Pferdeställe, Reithallen, Reitplätze und Paddock;
- b) Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh sowie Werkstätten oder technische Einrichtungen, Lager- und Stellflächen für landwirtschaftliche bzw. reitsportbezogene Maschinen und Geräte; Lagerstätten für Festmist, sofern sie zur Vermeidung von schädlichen Geruchs-, Staub- und Ammoniakemissionen nach dem Stand der Technik vollständig eingehaust bzw. abgedeckt werden;
- c) zugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Sanitär- und Umkleieräume sowie Gemeinschafts- bzw. Aufenthaltsräume mit gastronomischen Einrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen;
- d) ein Wohngebäude mit einer Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter;
- e) ein weiteres Wohngebäude mit bis zu max. 3 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Betriebes bzw. für Personen der Pferdebetreuung;
- f) sonstige untergeordnete Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen, dazu zählen zum Beispiel: Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Tribünen, Wegeflächen, Spielgeräte und Spielplatz.

Sondergebiet Reitsportanlage – Teil 2 (SO 2)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage - Teil 2 (SO 2) sind zulässig:

- a) Reitplätze und Paddock;
- b) Pferdeweiden und -Koppeln;
- c) Gebäude oder Unterstände nur als untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 300 m² und einer max. Gebäudehöhe von 8 m;
- d) Lager- oder Stellflächen für Futtermittel und Stroh sowie für reitsportbezogene Maschinen und Geräte;
- e) Wege- und Stellplatzflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt bis zu 500 m². Eine darüber hinausgehende Nutzung als unversiegelte Stellplatzfläche zeitlich begrenzt an bis zu 10 Tagen im Jahr.

1.2 Emissionskontingente - L EK

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 Sonder- bzw. Gewerbegebiet.

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

1.3 Grundflächenzahl im SO 1

Eine Überschreitung der für das SO 1 festgesetzten Grundflächenzahl ist durch Anlagen i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO oder Reitplätze zulässig, sofern der Boden nicht versiegelt ist, sodass das anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche versickern kann.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (H)

Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der "Schillerstraße" an dem zur baulichen Anlage nächstgelegenen Punkt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen sind, außer auf der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche für Stellplätze, soweit die unter 1.1 getroffenen Festsetzungen nicht entgegenstehen, auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.6.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze und im Bereich der 1 m breiten entsprechenden Fläche am nördlichen und östlichen Rand des SO 2 die vorhandene geschnittene Buchenhecke dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf zur Straße "Neuer Grund" von höchstens einer Überfahrt mit einer Breite von maximal 10 m unterbrochen werden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen der Art nach zu ersetzen.

1.6.2 Einzelbaum

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß des festgesetzten Einzelbaumes ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

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

2.1 Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Außenflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, im Plangebiet oberflächlich zu versickern.

Soweit eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, können bei entsprechendem Nachweis durch den Bauherrn Anschlüsse an den Regenwasserkanal erfolgen.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 "Sondergebiet Reitsportanlage" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Gewerbe- und Industriegebiet Lähden", rechtskräftig seit dem 15.07.1997, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Im Umfeld des Kulturdenkmals (Grabhügel) sind jegliche Bau- und Erschließungsarbeiten nur in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde zulässig. Der Vorhabenträger muss sich daher frühzeitig im Vorfeld mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Sollten in den übrigen Bereichen des Plangebietes 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).

3.3 Versorgungsleitung

—○—○— Erdgastransportleitung (nicht eingemessen)

In einem Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Leitungstrasse dürfen keine Baulichkeiten errichtet werden. Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher müssen einen lichten Abstand von 2,5 m zur Leitungstrasse einhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Lage und der Verlauf der Trasse in Abstimmung mit dem Leitungsträger vorab in der Örtlichkeit konkret zu ermitteln.

Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bedürfen der Zustimmung und Einweisung des Leitungsträgers.

3.4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen und eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten an Bäumen in der direkten Umgebung 8 Höhlenbrüternistkästen (4 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 4 Kästen für Blaumeise/Sumpfmehle mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 3 Fledermauskästen (wartungsfreie Flachkästen) angebracht werden. Die Vogelnist- und der Fledermauskästen sind jährlich zu warten.

3.5 Sichtdreieck

— / — / — Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone

— / — / — 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen gem. 24 (1) NStrG 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.

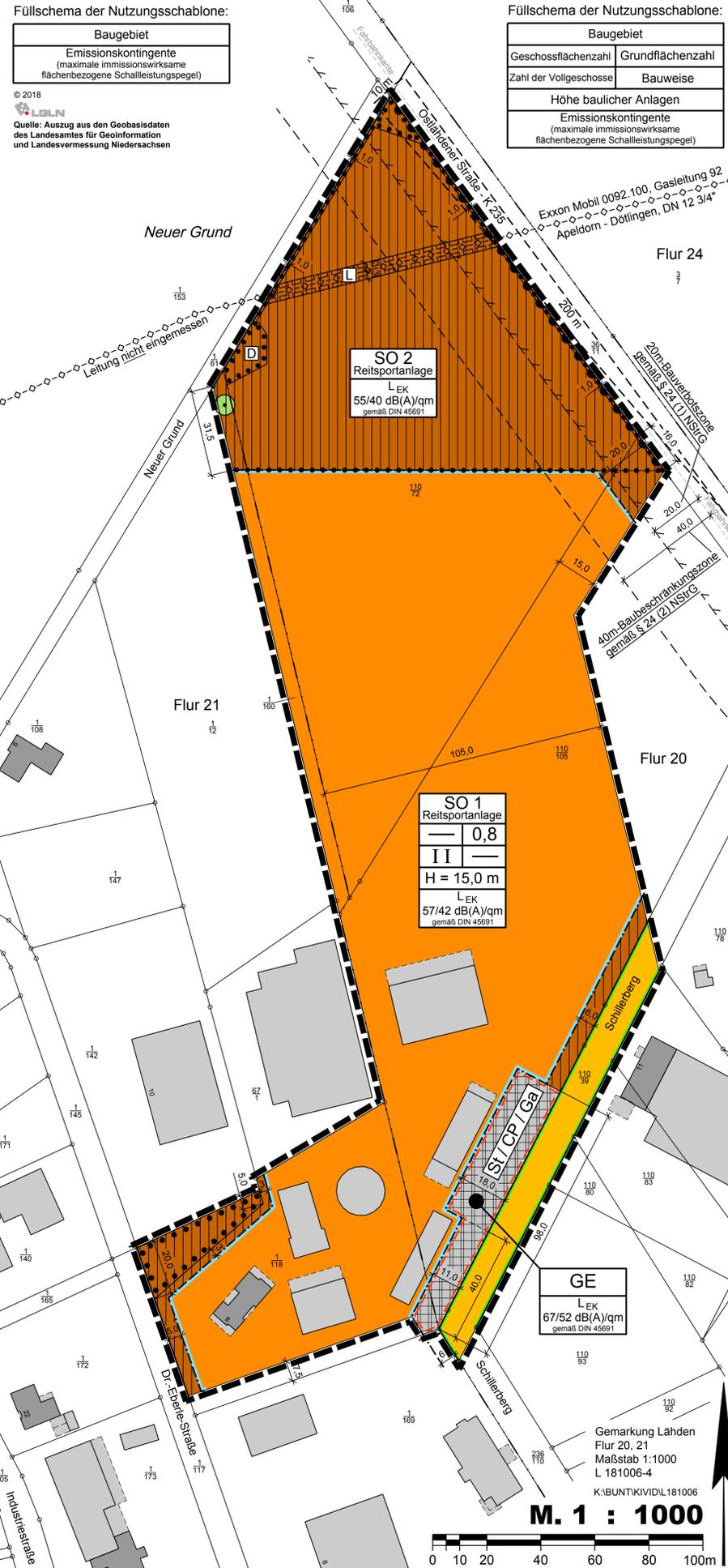
4.2 40 m-Baubeschränkungszone

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2018 LGLN



Füllschema der Nutzungsschablone:

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

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 Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 65 "Sondergebiet Reitsportanlage", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Lähden, den
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Sondergebiet Reitsportanlage" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich 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

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 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 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.

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 einschließlich Umweltbericht 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. 65 "Sondergebiet Reitsportanlage" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 65 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

Landkreis Emsland
Gemeinde: Lähden
Gemarkung: Lähden
Flur: 20, 21
Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen
AZ: L 181006 - 4

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. (Stand vom 24.09.2018).

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.

Meppen, den
Siegel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

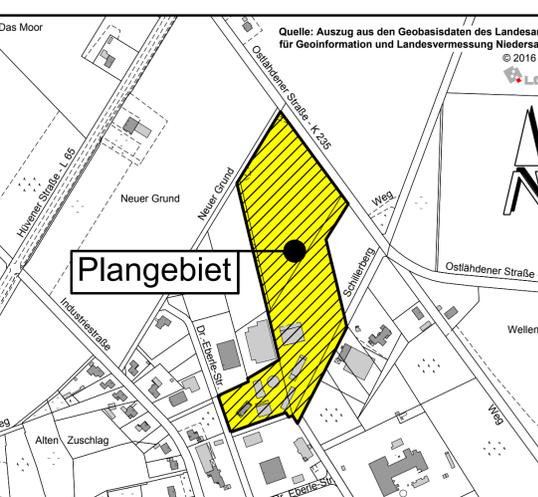
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
- SO 1 Sondergebiete Zweckbestimmung: "Reitsportanlage"
- SO 2
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 15,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 57/42 dB(A) L EK Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St = Stellplätze, CP = Carports, Ga = Garagen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Hinweis 3.2)
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland
Stand: 21.09.2020

Bebauungsplan Nr. 65
" Sondergebiet Reitsportanlage "

Mit örtlicher Bauvorschrift
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)