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

1.1 Nutzungsbeschränkungen in den allgemeinen Wohngebieten
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der fertig ausgebauten Straßen kann beim Bauamt der Gemeinde Lähden nachgefragt werden.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der obere Bezugspunkt ist der First.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m.
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

1.3 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist
Innerhalb der Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, ist zum Schutz der Wurzelbereiche der Straßenbäume eine Bebauung nicht zulässig. Eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung ist innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Grundstückzufahrten wobei pro Grundstück höchstens eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4 m hergestellt werden darf.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu verwenden.

Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen.
Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Bäume:		Sträucher:	
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Corylus avellana	(Haselnuss)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
		Sorbus aucuparia	(Eberesche)

1.6.2 Straßenbäume
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist je 200 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 qm nicht unterschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 2
Straßenbäume:

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Querus robur	(Stieleiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet"	(Rotdorn)	Tilia cordata	(Winterlinde)

1.6.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Fläche, die zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Zum Schutz der Wurzelbereiche ist eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Grundstückzufahrten wobei pro Grundstück höchstens eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4 m hergestellt werden darf.
Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.

1.7 Widmungsverfügung
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Zeitpunkt der Widmung wird von der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20 ° auszubilden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Fassaden
Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Weiß, Rot bis Rotbraun oder als Putzfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Grau, Beige oder Hellgelb auszuführen.

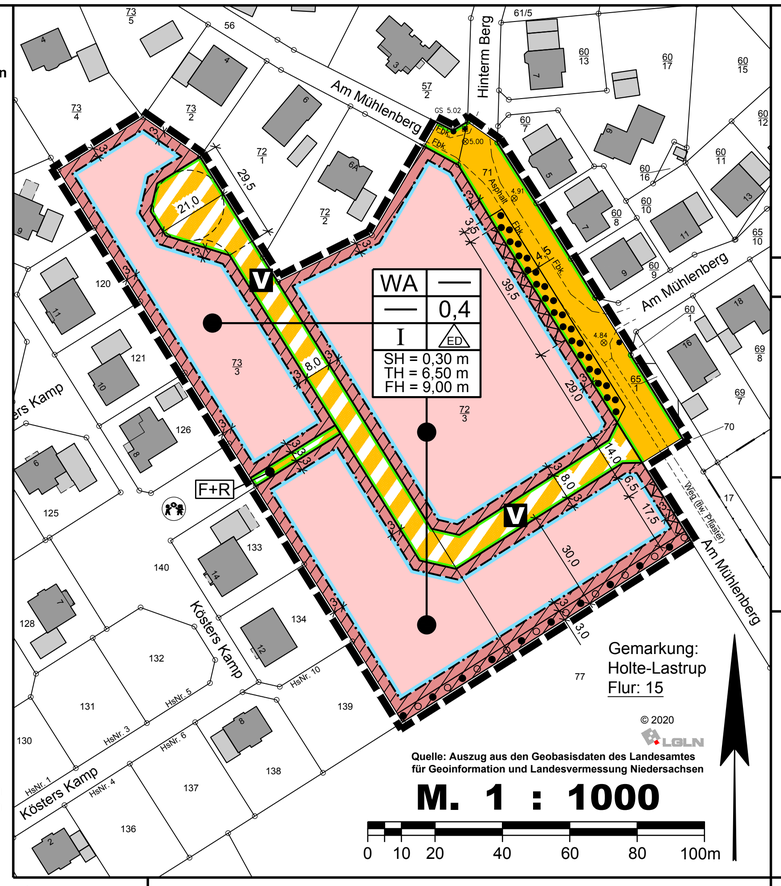
Für die Farbanstriche bei Putzfassaden sind Farben zu verwenden, die sich in den Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einfügen:

Weiß bis Grau: RAL 1013, 1015, 7035, 9001, 9002, 9010

Weiß bis Beige und Hellgelb: RAL 1001, 1014, 1018

Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtflächen (z.B. Giebeldreiecke, Aufbauten) und Carports und Nebengebäude.

2.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Ziegelrot bis Rotbraun oder Anthrazit zu gestalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachaufbauten sowie Solaranlagen und Wintergärten.



2.4 Dach- und Oberflächenwasser
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

2.5 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen
1. Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken sind entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Höhen bis zu 2,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.
2. Grundstückseinfriedungen aus Metall, Holz oder Mauerwerk sind entlang öffentlicher Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, zulässig. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten- oder Doppelstabmattenzaun) zu gestalten.
3. Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

3 Hinweise

3.1 Überplanung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66 "Felschers Kamp, 1. Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bullerberg", 1. Erweiterung, 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).

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 Artenschutz
Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von Mitte März bis Ende Juli) stattfinden.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Lähden bzw. der Samtgemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

3.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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. 66 "Felschers Kamp, 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 15.09.2021

....
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 66 "Felschers Kamp, 1. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 15.09.2021

.....
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 14.09.2021

.....

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2021 ortsüblich 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 05.07.2021 bis 05.08.2021 gemäß 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lähden, den 15.09.2021

.....
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 in seiner Sitzung am 14.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 15.09.2021

.....
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Felschers Kamp, 1. Erweiterung" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 66 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: Holte-Lastrup
Flur: 15 Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch:	**Dipl. Ing. Norbert Klene** Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Osteresch 40 , 49716 Meppen **AZ: L 201004 - 9**
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 **Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,** © 2020 LGLN **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach **(Stand vom 05.05.2020)**.
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

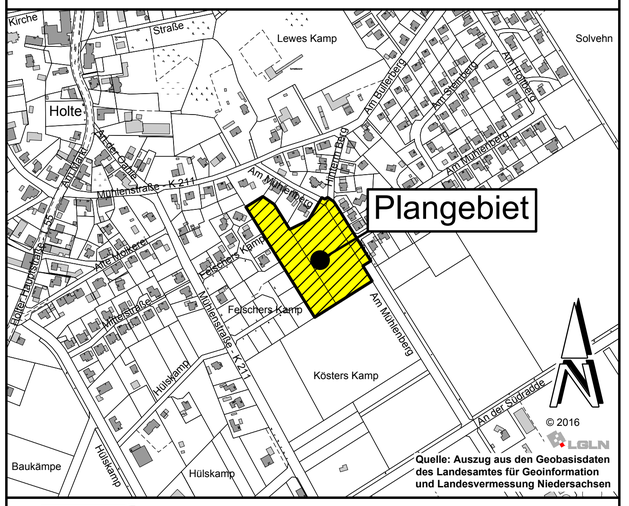
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 6,50 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,00 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
ED		Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) V = Verkehrsberuhigter Bereich F+R = Fuß- und Radweg
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 66
" Felschers Kamp, 1. Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

BP66.DWG