

**1. Textliche Festsetzungen:** (gemäß § 9 BauGB)

**1.1 Immissionsschutz:**  
**1.1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel:**  
 Im Industrie- und im Gewerbegebiet (Gle, GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> 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 angesetzten 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 Meteorologie-dämpfung nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" durchgeführt.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagen-zulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 (Dez. 2006).

**1.2 Einzelhandelsbetriebe:**  
 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industrie- und Gewerbegebieten Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

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

**1.4 Betriebswohnungen:**  
 Im Industriegebiet (Gle) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Herzlaker Straße (K 267) innerhalb der 20 m-Bauverbotszone und entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3 m 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 Höchstzulässige 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 inneren Erschließungsstraßen 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 Altablagerung:**  
 Der Bereich der gekennzeichneten Fläche befinden sich Ablagerungen einer ehemaligen Hausmülldeponie. Um Gefährdungen auszuschließen ist die Fläche durch einen Zaun zu den übrigen Gewerbeflächen abzugrenzen.

**1.8 Grünordnerische Festsetzungen:** (gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

**1.8.1 Private Grünfläche "Gehölz":**  
 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölz" sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen. Der bislang gehölzfreie Abschnitt am südlichen Rand ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf maximal einmal pro Jahr gemäht werden.

**1.8.2 Öffentliche Grünfläche "Regenwasserrückhalteanlage":**  
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" ist die vorhandene Rückhalteeinrichtung dauerhaft zu erhalten.

**1.8.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**  
 Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste 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 eine Pflanze zu setzen. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.

**1.8.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB:**  
 Der Bebauungsplan Nr. 55 "Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg, 1. Erweiterung" 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:

- 1. Gemarkung Lähden , Flur 5 , Flurstück 122/29 (tlw.) = 47.054 qm
- 2. Gemarkung Lähden , Flur 4 , Flurstück 26/52 = 7.560 qm
- 3. Gemarkung Lähden , Flur 5 , Flurstück 32/2 (tlw.) = 361 qm
- 4. Gemarkung Lähden , Flur 5 , Flurstück 33/5 (tlw.) = 878 qm
- 5. Gemarkung Lähden , Flur 4 , Flurstück 1/3 (tlw.) = 4.332 qm

**2. Hinweise:**

**2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:**  
 Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 55 "Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg, 1. Erweiterung" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 "Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg", rechtskräftig seit dem 31.08.1999, 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).

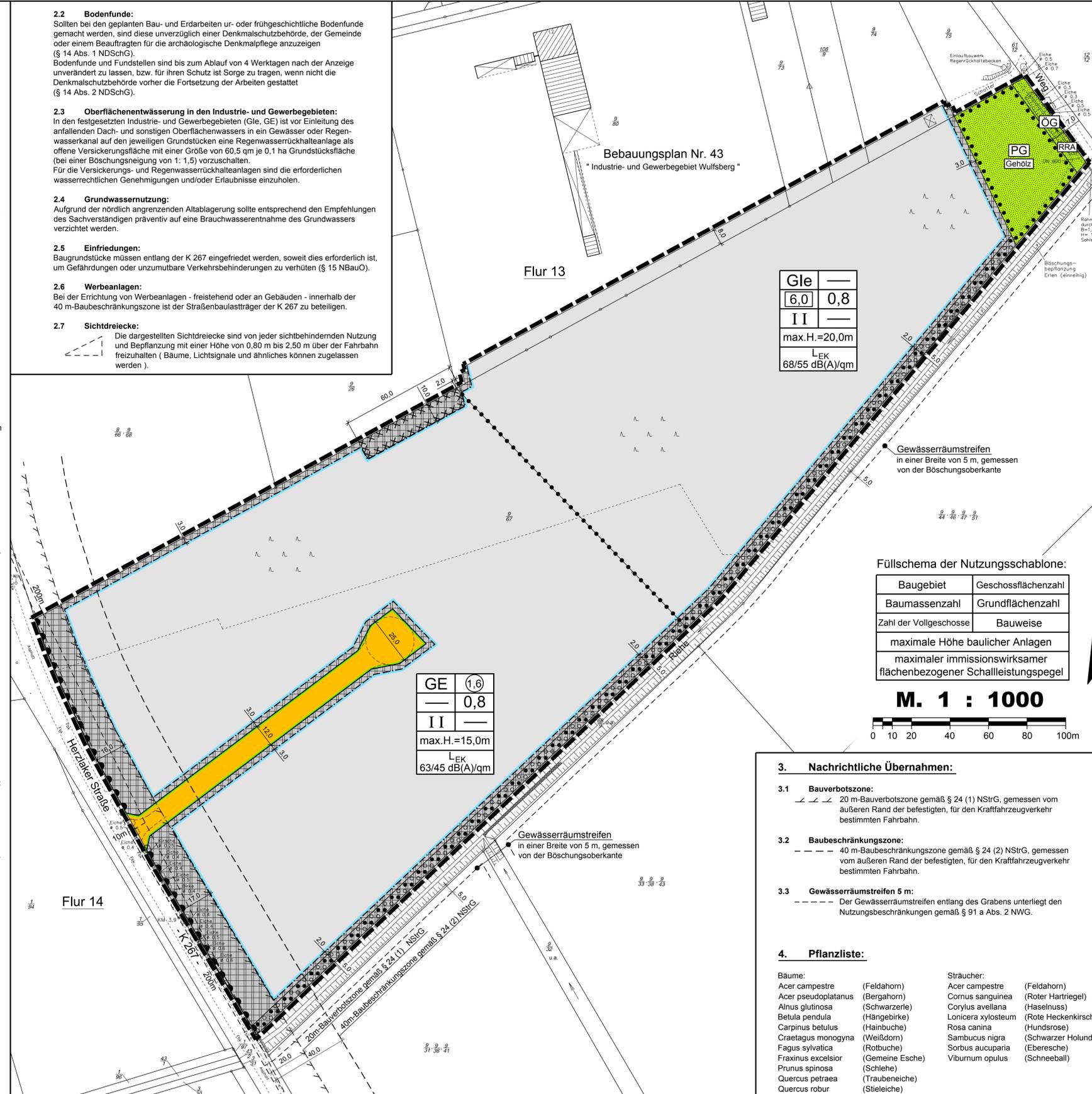
**2.3 Oberflächentwässerung in den Industrie- und Gewerbegebieten:**  
 In den festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten (Gle, GE) ist vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in ein Gewässer oder Regenwasserkanal auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage als offene Versickerungsfläche mit einer Größe von 60,5 qm je 0,1 ha Grundstücksfläche (bei einer Böschungsneigung von 1:1,5) vorzuschalten.  
 Für die Versickerungs- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

**2.4 Grundwassernutzung:**  
 Aufgrund der nördlich angrenzenden Altablagerung sollte entsprechend den Empfehlungen des Sachverständigen präventiv auf eine Brauchwasserentnahme des Grundwassers verzichtet werden.

**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 ).



Gle	—
6,0	0,8
II	—
max.H.=20,0m	
L <sub>EK</sub>	
68/55 dB(A)/qm	

GE	(1,6)
—	0,8
II	—
max.H.=15,0m	
L <sub>EK</sub>	
63/45 dB(A)/qm	

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	

**M. 1 : 1000**

- 3. Nachrichtliche Übernahmen:**
- 3.1 Bauverbotszone:**  
 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
  - 3.2 Baubeschränkungszone:**  
 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
  - 3.3 Gewässerräumstreifen 5 m:**  
 Der Gewässerräumstreifen entlang des Grabens unterliegt den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 91 a Abs. 2 NWG.

- 4. Pflanzliste:**
- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Bäume:                             | Sträucher:                              |
| Acer campestre (Feldahorn)         | Acer campestre (Feldahorn)              |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn)    | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Alnus glutinosa (Schwarzerle)      | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Betula pendula (Hängebirke)        | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche)       | Rosa canina (Hundsrose)                 |
| Craetagus monogyna (Weißdorn)      | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)         | Sorbus aucuparia (Eberesche)            |
| Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) | Viburnum opulus (Schneeball)            |
| Prunus spinosa (Schlehe)           |   |
| Quercus petraea (Traubeneiche)     |   |
| Quercus robur (Stieleiche)         |   |

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 55 " Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg, 1. Erweiterung " bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 13.04.2010  
 gez. van der Ahe L.S. gez. Pleus  
 Bürgermeister Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 21.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 " Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg, 1. Erweiterung " beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 21.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 13.04.2010  
 L.S. gez. Pleus  
 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 12.04.2010  
 gez. Gieselmann  
 Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 26.10.2009 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 23.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 08.12.2009 bis 08.01.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lähden, den 13.04.2010  
 L.S. gez. Pleus  
 Gemeindedirektor

Der 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 12.04.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.  
 Lähden, den 13.04.2010  
 L.S. gez. Pleus  
 Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2010 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 55 " Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg, 1. Erweiterung " beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 55 in Kraft.  
 Lähden, den 16.09.2010  
 L.S. gez. Pleus  
 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 .....

**Landkreis Emsland**  
**Gemeinde: Lähden**  
**Flur: 13** Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Christian Schreiber**  
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
 Osteresch 40 , 49716 Meppen  
**AZ: L 081010 - 2**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 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 Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders.GVB. 1/2003)

Meppen, den 28.05.2010  
 L.S.  
 gez. Schreiber  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

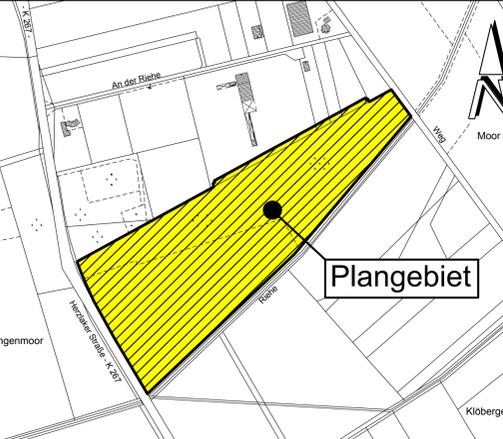
**Planzeichenerklärung**  
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- |  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  | GE Gewerbegebiet   | e = mit Einschränkung   |
|  | Gle Industriegebiet  |                         |
|  | Nicht überbaubare Grundstücksflächen   |                         |
|  | GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  |                         |
|  | GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß   |                         |
|  | BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß  |                         |
|  | Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   |                         |
|  | max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen   |                         |
|  | L <sub>EK</sub> Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691) |                         |
|  | Baugrenze  |                         |
|  | Straßenverkehrsfläche  |                         |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |                         |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |                         |
|  | Grünflächen Zweckbestimmung:   |                         |
|  | OG = Öffentliche Grünfläche  | PG = Private Grünfläche |
|  | RRA = Regenwasserrückhalteanlage (RRA)   | Gehölz = Gehölz         |
|  | 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  |                         |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |                         |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen   |                         |

**Kennzeichnung:**  
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textl. Fest. 1.7)

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Lähden**  
 Landkreis Emsland  
 Ortsteil Lähden

**Bebauungsplan Nr. 55**  
**" Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg, 1. Erweiterung "**