



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. 69 "Südlich der Tangenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lähden, den

..... Bürgermeister

..... Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Südlich der Tangenstraße" 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

..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltschuldung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis 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 ausgelegt.

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 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. 69 "Südlich der Tangenstraße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 69 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

Planunterlagen Geschäftsnachweis

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 - 64 / 2022

Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Herzlake

Gemarkung: Lähden

Flur: 14

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.03.2022). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den

..... (L.S.)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen -

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 4,50 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 LW = Landwirtschaftlicher Weg
		Öffentliche Grünfläche (ÖG) Zweckbestimmung: Grünanlage
		zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.
Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m bzw. 6,50 m. Unter der Traufhöhe (TH) 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.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

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

1.5.1 Öffentliche Grünfläche "Grünanlage"
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (ÖG) mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Gehölzpflanzung gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

1.5.2 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer wiederrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Baumpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

1.5.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den für das Anpflanzen 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 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Pflanzliste

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

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

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 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
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Außenflächen der Umfassungswände als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Weiß, Rot bis Rotbraun oder als Putzfassade mit hellen Farbanstrichen der Farböne 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 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen

- Grundstückseinfriedigungen 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.
- Grundstückseinfriedigungen 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.
- Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

2.5 Oberflächenentwässerung
Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Außenflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Sofern erforderlich, ist dies durch bauliche Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) sicher zu stellen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. 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.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Südlich der Tangenstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 "Osterzuschlag", rechtskräftig seit dem 17.07.1966 und Nr. 31 "Osterzuschlag V", rechtskräftig seit dem 15.08.1994, 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).
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
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 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen 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 Artenschutz
Die Aufläufenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.
Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

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

© 2016

Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland

Stand: 21.11.2022

Bebauungsplan Nr. 69
" Südlich der Tangenstraße "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss

BP69.DWG