

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

Lähden, den 15.12.2022

gez. Völker L.S. gez. Schümers
Bürgermeister Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Südlich der Tangeustraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 17.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 15.12.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

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 13.12.2022

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 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 17.06.2022 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 13.07.2022 bis 15.08.2022 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 15.12.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 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 02.11.2022 bis 16.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lähden, den 15.12.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde Lähden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 15.12.2022

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2022 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Südlich der Tangeustraße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 69 in Kraft.

Lähden, den 06.01.2023

L.S. gez. Schümers
Gemeindedirektorin

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

..... Gemeindedirektorin

Planunterlage Geschäftsnachweis
L4 - 64 / 2022

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
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

Meppen, den 19.12.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (L.S.)
RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen - gez. Albers L.S.

Planzeichenerklärung

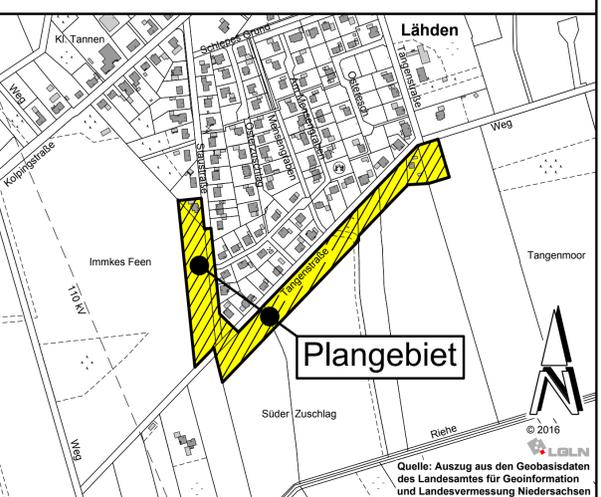
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 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
 - 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)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 69

" Südlich der Tangeustraße "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

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 Fahrhahnenoberkante 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 Gehölzanzpflanzung 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 widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Baumanzpflanzung 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. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Pflanzliste

Bäume: Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Fraxinus excelsior (Gem. Esche) Quercus robur (Stieleiche)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn) Cornus sanguinea (Roter Hartrieel) Corylus avellana (Haselnuss) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) 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 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 Einfriedungen

- 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.
- 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.
- Unzulässig sind bei Grundstückseinfriedungen 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 Tangeustraße" 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 Bauchaufbereitungen 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.