

# Gemeinde Lähden Landkreis Emsland

## **Bebauungsplan Nr. 64** **" Südlich der Jahnstraße "**

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

# Teilgebiet A

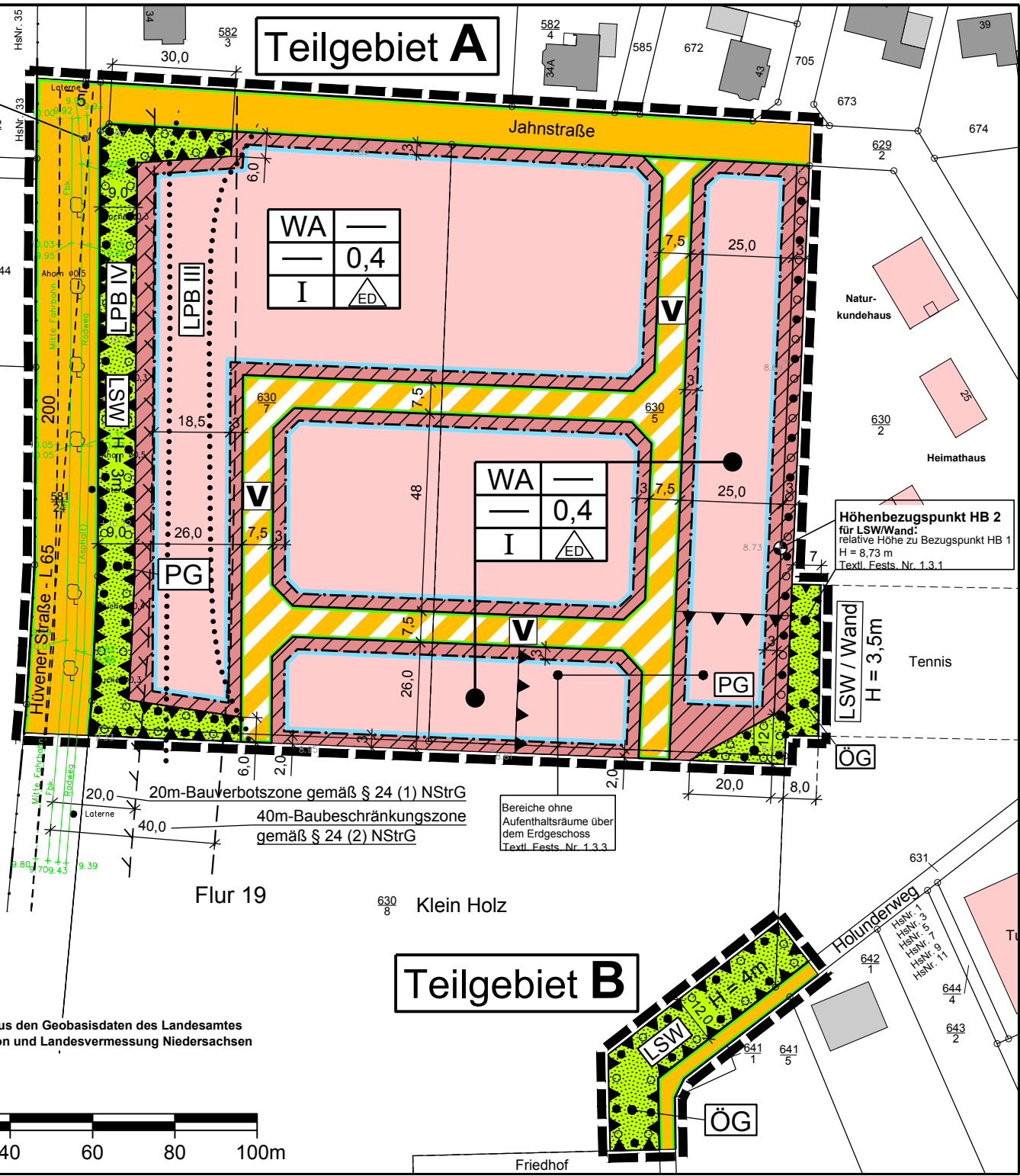
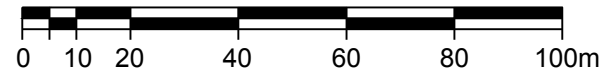
Höhenbezugspunkt HB 1  
rel. Höhe 10,00 m  
für LSW/Wand  
(Wasserschachtdeckel)

Höhenbezugspunkt HB 2  
für LSW/Wand:  
relative Höhe zu Bezugspunkt HB 1  
H = 8,73 m  
Textil. Fests. Nr. 1.3.1

Planunterlage  
Gemarkung Lähden  
Flur 19 545  
Maßstab 1:1000  
L191003-0  
Stand 28.01.2019



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



WA	—
—	0,4
I	△ ED

WA	—
—	0,4
I	△ ED

# Teilgebiet B

Höhenbezugspunkt HB 3  
Höhenbezugspunkt HB 4  
Höhenbezugspunkt HB 5  
Höhenbezugspunkt HB 6  
Höhenbezugspunkt HB 7  
Höhenbezugspunkt HB 8  
Höhenbezugspunkt HB 9  
Höhenbezugspunkt HB 10  
Höhenbezugspunkt HB 11

ÖG

ÖG

Bereiche ohne Aufenthaltsräume über dem Erdgeschoss  
Textil. Fests. Nr. 1.3.3

LPB IV

LPB III

PG

V

V

V

PG

LSW / Wand  
H = 3,5m

Tennis

Hölderweg

Friedhof

630/8 Klein Holz

Flur 19

Flur 22

Jahnstraße

Hüvener Straße - L 65

HsNr. 35  
HsNr. 33  
HsNr. 31

582 3  
582 4  
585  
672  
705  
673  
629 2  
674  
39

Naturkundehaus

Heimathaus

631

642 1

644 4

643 2

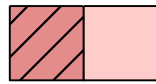
641 5

641 1

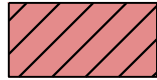
# Planzeichenerklärung

## 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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Höhenbezugspunkt HB




Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hier:  = Verkehrsberuhigter Bereich



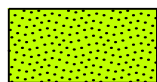
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)



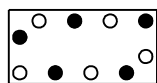
Grünfläche

Zweckbestimmung:

LSW = Lärmschutzwall / -wand

 Öffentlichen Grünfläche

 Private Grünfläche



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



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB III - IV (für das Obergeschoss)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

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

## 1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

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

## 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den 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.

## 1.3 Lärmschutzmaßnahmen

### 1.3.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/-wand)

Innerhalb der mit „LSW“ gekennzeichneten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist entlang der Landesstraße 65 (L 65) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m anzulegen. An den Seitenflügeln kann die Höhe der Wallanlage auf 1,5 m abfallen. Untere Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante der Fahrbahnachse der Hübener Straße jeweils lotrecht zur Wallkrone.

Entlang des Holunderweges (Teilgebiet B) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m anzulegen. Untere Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante der Fahrbahnachse des Holunderweges jeweils lotrecht zur Wallkrone.

In dem mit „LSW/Wand“ gekennzeichneten Bereich ist eine durchgängige Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HB 2).

Der Höhenbezugspunkt ( $R = 3403473,02$  m,  $H = 5847134,03$  m, Gauß-Krüger-Koordinatensystem) gibt die derzeitige Geländehöhe als relative Höhe zum Höhenbezugspunkt HB 1 im Einmündungsbereich der Jahnstraße in die L 65 an.

### 1.3.2 Verkehrslärmschutz

Im Obergeschoss können die schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräume nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. In den generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV sind durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss mind. folgende resultierende Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  (gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen:

erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

Büroräume u. ä.:

erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

#### Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen:

erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Büroräume u. ä.:

erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten bei ungehinderter Schallausbreitung für die der L 65 zugewandten Gebäudeseite.

#### Schallschutz von Schlafräumen

In den Lärmpegelbereichen IV und III sind für zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen, durch die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtert wird. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen bzw. sind Schlafräume an dieser Gebäudeseite anzuordnen.

#### Außenwohnbereiche

Schützenswerte Balkone oder Loggien im Obergeschoss sind außerhalb des Lärmpegelbereiches IV anzuordnen. Im Lärmpegelbereich III sind solche Anlagen nur auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

#### Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

### **1.3.3 Gewerbelärmschutz / keine Aufenthaltsräume im Obergeschoss**

Im gesondert gekennzeichneten lärmbelasteten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Aufenthaltsräume im Obergeschoss (d.h. über dem Erdgeschoss) nicht zulässig.

## **1.4 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**

### **1.4.1 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 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 Neupflanzungen zu ersetzen.

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

#### **Pflanzliste**

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	(Schw. Holunder)
		Sorbus aucuparia	(Eberesche)

## **2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße 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 höchstens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m. Unter der 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.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

### **2.2 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.

### **2.3 Fassaden**

Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Weiß, Rot bis Rotbraun, Anthrazit 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.

## 3 Hinweise

### 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 64 „Südlich der Jahnstraße“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sportanlage westlich der Jahnstraße“, rechtskräftig seit dem 15.09.1990, 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

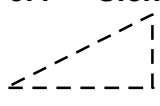
### 3.3 Altstandorte

Im Umfeld des Plangebietes sind südlich in 300 m Entfernung zwei Altstandorte registriert. Aus Gründen der Vorsorge sind daher im Plangebiet

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt - darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

### 3.4 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, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

### 3.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

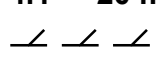
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Lähden bzw. der Samtgemeinde Herzlake (Neuer Markt 4, 49770 Herzlake) eingesehen werden.

### 3.6 Artenschutz

Rodungsarbeiten oder die Bauflächenvorbereitung dürfen ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis zum 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

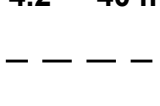
## 4 Nachrichtliche Übernahme

### 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 Bauverbotszone dürfen 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.

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

Lähden, den 15.08.2019

gez. Strüwing

L.S.

gez. Pleus

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Südlich der Jahnstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 15.08.2019

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 14.08.2019

gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 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 04.04.2019 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 26.04.2019 bis 27.05.2019 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 15.08.2019

L.S.

gez. Pleus

.....  
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 14.08.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 15.08.2019

L.S.

gez. Pleus

.....  
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2019 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 64 "Südlich der Jahnstraße" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 64 in Kraft.

Lähden, den 02.09.2019

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 .....

.....  
Gemeindedirektor

Landkreis Emsland  
Gemeinde: Lähden  
Gemarkung: Lähden  
Flur: 19

Maßstab 1 : 1000

angefertigt durch:

**Dipl. Ing. Norbert Klene**

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Osteresch 40 , 49716 Meppen

**AZ: L 191003 - 0**

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000

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

© 2019



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
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 28.01.2019).**

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 13.09.2019

L.S.

gez. Klene

Siegel

.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur