1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) und Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO.

(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse einer öffentlichen Straße an dem zum jeweiligen Baukörper nächstgelegenen Punkt.

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) ergibt sich aus der Planzeichnung. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen 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 Grundflächenzahl (GRZ)

1.4.1 Grundfläche im WA
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

1.4.2 Grundfläche im MDW
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO darf im dörflichen Wohngebiet (MDW) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Abweichend von Satz 2 ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, soweit die Anlagen bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhanden waren.

1.5 Immissionsschutz

1.5.1 Immissionsrichtwerte im dörflichen Wohngebiet (MDW)
Im dörflichen Wohngebiet (MDW) betragen die Immissionsrichtwerte im Sinne der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017) für den Beurteilungspegel:

tags 60 dB(A) und
nachts 45 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte im MDW entsprechen damit den Immissionsrichtwerten in Kap. 6.1 d TA-Lärm für Dorf- und Mischgebiete. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB)

1.5.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen - Lärmschutzwall (LSW)
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. Untere Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante der Fahrbahnachse der L 65 jeweils lotrecht zur Wallkrone.

Entlang des Holunderweges (Teilgebiet B) ist der Lärmschutzwall (LSW) mit einer Höhe von 4,0 m anzulegen bzw. der bereits vorhandene Wall zu erweitern. Untere Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante der Fahrbahnachse des Holunderweges jeweils lotrecht zur Wallkrone.

1.5.3 Passiver Verkehrslärmschutz
Schallschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-01 Schallschutz im Hochbau (Januar 2018) Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) L_a zwischen 56 dB(A) und 69 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
> 60 bis 65 (LPB III)	35	30
> 65 bis 70 (LPB IV)	40	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 Kap. 7.1, Gleichung 6 zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel (L_a) zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Schallschutz von Schlafräumen
Um im Innenraum einen Schalldruckpegel (durch Verkehrslärm) von nicht über 30 dB(A) sicherzustellen, sind in den Lärmpegelbereichen IV und III in Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen, durch die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtert wird. Alternativ hierzu ist auch eine Lüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche
Schützenswerte Balkone oder Loggien im Obergeschoss sind außerhalb des Lärmpegelbereiches IV anzuordnen. Im Lärmpegelbereich III sind solche Anlagen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch baulich Maßnahmen (z. B. Wand, schalldämmende Brüstung oder Ähnliches) so abzuschirmen, dass ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) im WA-Gebiet und von 60 dB(A) im MDW-Gebiet eingehalten wird.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten gesamt Bau-Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

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

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Im Bereich der für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Arten der Pflanzliste 1 zu ergänzen. 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.

1.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (bedingte Festsetzung)
Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist bei vollständiger oder überwiegender Beseitigung der südlich davon vorhandenen Anpflanzung als Ersatz entsprechend der o. g. Festsetzung Nr. 1.6.1 zu bepflanzen und zu erhalten.
Die Anpflanzung ist in der auf die Beseitigung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

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	(Schwarz. Holunder)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)

1.6.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist die Struktur des vorhandenen Eichenbrink's mit dem Baumbestand und der Stechpalme (Ilex) in der Strauchschicht dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die dem Erhalt dieser vorhandenen Struktur dienen, sind zulässig.

1.6.4 Private Grünfläche "Obstwiese"
Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu ersetzen. Die Freifläche ist extensiv zu pflegen. Zweimal im Jahr ist eine Mahd zulässig.

1.7 Widmungsverfügung
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz (NStrG) 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
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.

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

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.

2.5 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. 72 "Nördlich der Kirchstraße - Ortsmitte" treten für den überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 "Südlich der Jahnstraße", rechtskräftig seit dem 30.08.2019, 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).

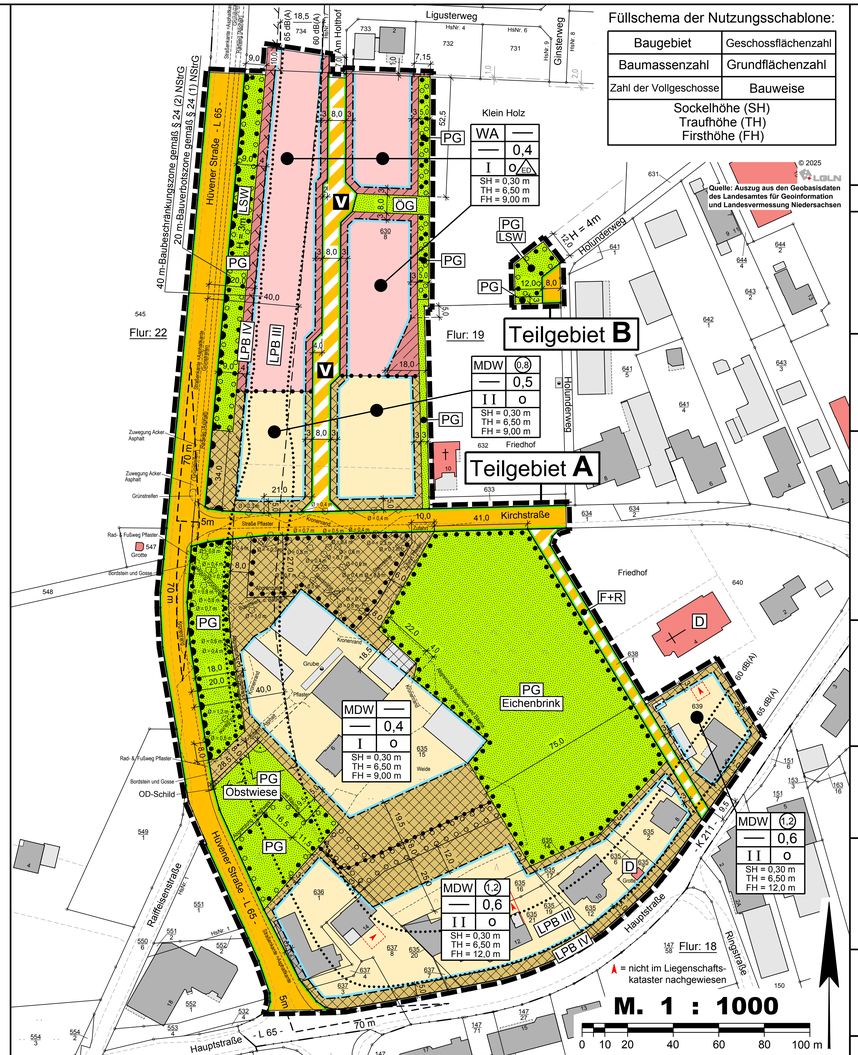
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Altstandorte
Westlich des Plangebietes sind 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 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).



Füllschema der Nutzungsschablone:

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

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
Die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September zu erfolgen. Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen.

Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Erfolgt die Baufeldräumung während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (01.03. - 30.09.), und auch zur Kontrolle auf in Winterruhe befindliche Tiere im übrigen Zeitraum des Jahres hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung auf potenziell in Baumquartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Als Ausgleich für den Verlust von Quartierstätten innerhalb des Gehölzbestands sind nach dem Vorsorgeprinzip 10 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhlen aus Holzbeton und Winterquartiertaugliche Kleinfledermaus-Großraumkästen) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten und zu sichernden Gehölzstrukturen) anzubringen.

Durch Schutzbeklebungen an der Außenseite von Fenstern lassen sich Anflüge von Vögeln erheblich reduzieren und so populationsrelevante Beeinträchtigungen vermeiden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

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-Bauverbotszone 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. 72 "Nördlich der Kirchstraße - Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden örtlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lähden, den .....

....
Bürgermeister Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Nördlich der Kirchstraße - Ortsmitte" beschlossen.

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

Lähden, den .....

.....
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 .....

.....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... (einschl.) im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Lähden, den .....

.....
Gemeindedirektorin

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 .....

.....
Gemeindedirektorin

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 .....

.....
Gemeindedirektorin

Im Amtsblatt für die Samtgemeinde Herzlake ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Nördlich der Kirchstraße - Ortsmitte" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 72 in Kraft.

Lähden, den .....

.....
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 für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2025

Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 250895
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1 Tel.: 04963-919170
26892 Dörpen e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Lähden **Flur:** 19

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 29.08.2025**).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den .....

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

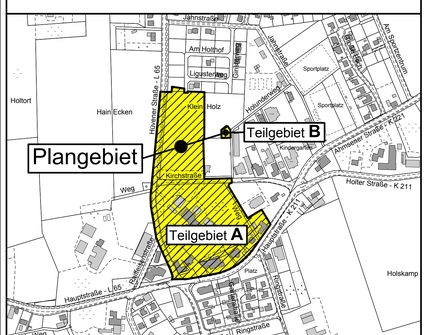
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MDW — Dörfliches Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- (0,8) GFZ — Geschossflächenzahl
- 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
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V = Verkehrsberuhigter Bereich
  - F+R = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
  Zweckbestimmungen:
  - PG = Private Grünfläche
  - ÖG = Öffentliche Grünfläche
  - Obstwiese / Eichenbrink
  - LSW = Lärmschutzwall (siehe Textl. Fests. 1.5.2)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Textl. Fests. 1.6.2)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (siehe Textl. Fests. 1.6.3)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (siehe Textl. Fests. 1.6.1)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III u. LPB IV) bzw. Maßgeblicher Außenlärmpegel

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland

Stand: Mai 2026

Bebauungsplan Nr. 72

" Nördlich der Kirchstraße - Ortsmitte "

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

BP72.DWG