



**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), hat der Rat der Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 54 "Am Neuland, 3. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 21.02.2014

gez. van der Ahe L.S. gez. Pleus  
Bürgermeister Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Neuland, 3. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 21.02.2014

L.S. gez. Pleus  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55

Oldenburg, den 18.02.2014

gez. Giesemann

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 11.11.2013 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 20.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 10.12.2013 bis 10.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lähden, den 21.02.2014

L.S. gez. Pleus  
Gemeindedirektor

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,50 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
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		= Fuß- und Radweg
		Öffentliche Grünfläche
		Zweckbestimmung: Parkanlage
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

**1 Textliche Festsetzungen** (BauNVO 1990)

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

**1.2 Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Der obere Bezugspunkt ist der First.  
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.  
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe von 6,5 m werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

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

**1.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzenliste 1 angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste 1 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.

**1.4.2 Straßenbäume**  
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je 150 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 qm nicht unterschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

**1.4.3 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**  
Der Bebauungsplan Nr. 54 "Am Neuland, 3. Erweiterung" verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.  
Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:  
**Gemarkung Lähden, Flur 26, Flurstück Nr. 300 (tlw.): 1.561 qm**

**2 Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 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 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. Giebeltriangel, Aufbauten) und Carports und Nebengebäude.

**2.3 Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen sind mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Ziegelrot bis Rotbraun oder Anthrazit zu gestalten.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachaufbauten sowie Solaranlagen und Wintergärten (mit verglasten Außenwänden).

**2.4 Dach- und Oberflächenwasser**  
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

**3 Hinweise**

**3.1 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).

**3.2 Artschutz**  
Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen von Bodenbrütern unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**4 Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1:**

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Betula pendula	(Sandbirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)		

**Pflanzenliste 2: Straßenbäume**

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)	Tilia cordata	(Winterlinde)
"Paul's Scarlet"			

Der Rat / 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 18.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lähden, den 21.02.2014 L.S. gez. Pleus  
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 54 "Am Neuland, 3. Erweiterung" beschlossen hat.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 54 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

**Landkreis Emsland**  
**Gemeinde: Lähden**  
**Gemarkung: Lähden**  
**Flur: 30** **Maßstab 1 : 1000**

angefertigt durch: **Dipl. Ing. Christian Schreiber**  
**Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur**  
**L 071008-8**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 19.03.2007

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und bauliche Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit 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.GVBl. 1/2003)

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

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

### Gemeinde Lähden

### Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 54

## " Am Neuland, 3. Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BP54.DWG