

**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 (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 62 "An der Koppel, 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 01.06.2018

gez. Strüwing L.S. gez. Pleus  
 Bürgermeister Gemeindegeldirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 27.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "An der Koppel, 2. Erweiterung" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 16.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 01.06.2018

L.S. gez. Pleus  
 Gemeindegeldirektor

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 29.05.2018

gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 12.01.2018 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 17.01.2018 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 08.02.2018 bis 13.03.2018 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 01.06.2018

L.S. gez. Pleus  
 Gemeindegeldirektor

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 .....

..... Gemeindegeldirektor

Der Rat der Gemeinde Lähden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 01.06.2018

L.S. gez. Pleus  
 Gemeindegeldirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2018 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 62 "An der Koppel, 2. Erweiterung" beschlossen hat.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 62 in Kraft.

Lähden, den 19.06.2018

L.S. gez. Pleus  
 Gemeindegeldirektor

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 .....

..... Gemeindegeldirektor

# 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
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
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Öffentliche Grünfläche
	RRA	Zweckbestimmung: Regenwasserrückhalteanlage
		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 (BauNVO 2017)**

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Arbeiterwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) und Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

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

**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 Grundflächenzahl**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

**1.4 Höhe baulicher Anlagen**  
 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.  
 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.  
 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 "Regenwasserrückhalteanlage"**  
 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

**1.5.2 Flächen zum Anpflanzen 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.

**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 (Schw. Holunder)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)

**1.5.3 Straßenbäume**  
 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 150 qm Straßenverkehrsfläche 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.

**Pflanzliste 2**

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

**2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 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 Farbstrichen der Farbtöne Weiß bis Grau, Beige oder Hellgelb auszuführen.  
 Für die Farbstriche 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. Giebelbereiche, 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 Oberflächenentwässerung**  
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen (z.B. Sickerschächte) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, können zusätzliche Anschlüsse an das öffentliche Regenwassersystem erfolgen.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 62 "An der Koppel, 2. Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "An der Koppel" rechtskräftig seit dem 15.1.1996, und des Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Koppel, 1. Erweiterung", rechtskräftig seit dem 30.3.2001, 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 Artenschutz**  
 Die Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freilichtbrüter, d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen von Bodenbrütern unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

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 .....

..... Gemeindegeldirektor

Der Rat der Gemeinde Lähden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 01.06.2018

L.S. gez. Pleus  
 Gemeindegeldirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2018 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 62 "An der Koppel, 2. Erweiterung" beschlossen hat.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 62 in Kraft.

Lähden, den 19.06.2018

L.S. gez. Pleus  
 Gemeindegeldirektor

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 .....

..... Gemeindegeldirektor

Landkreis Emsland  
 Gemeinde: Lähden  
 Gemarkung: Holte-Lastrup  
 Flur: 3

Maßstab 1 : 1000

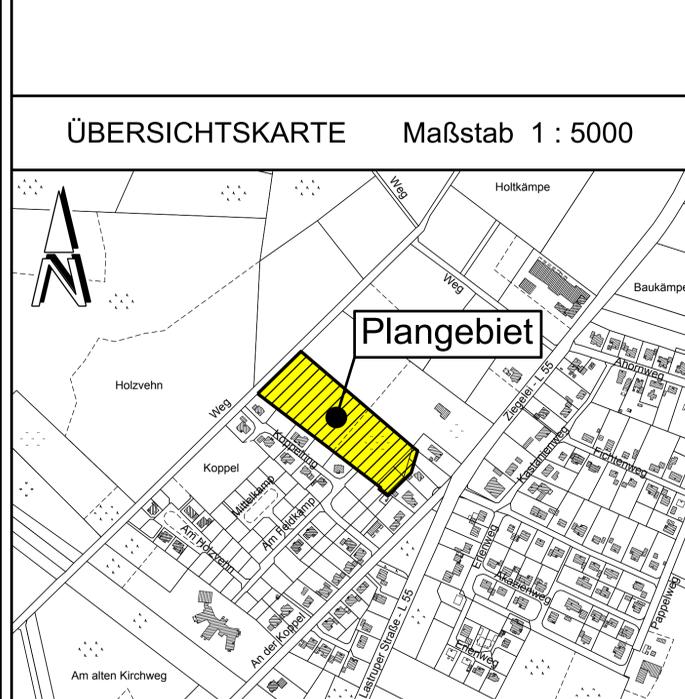
angefertigt durch: **Dipl. Ing. Norbert Klene**  
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
 Osteresch 40, 49716 Meppen  
 AZ: L 151004 - 1

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1:1000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**  
 © 2015 **LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.  
 (Stand vom 27.04.2015)  
 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 01.06.2018

L.S. gez. Klene  
 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



**Gemeinde Lähden**  
 Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 62

## "An der Koppel, 2. Erweiterung"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

BP62.DWG