

Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 71

" Holtland, 2. Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

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

Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 4,50 m

Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,00 m

Firsthöhe als Höchstmaß



Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



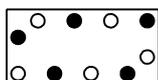
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg



Private Grünfläche (PG)
Zweckbestimmung:

LSW Lärmschutzwall



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 des Lärmpegelbereiches III (LPB III)

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

1 Textliche Festsetzung (§ 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 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante 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 4,5 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.

1.4 Verkehrslärmschutz

Lärmschutzwall

Innerhalb der mit „LSW“ gekennzeichneten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist entlang der Herßumer Straße (L 55) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,7 m anzulegen. An den Seitenflügeln kann die Höhe der Wallanlage auf 1,5 m abfallen. Untere Bezugshöhe ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der L 55 jeweils lotrecht zur Wallkrone.

Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 (für das Obergeschoss)

In dem generalisiert dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) III sind an der der L 55 zugewandten Gebäudeseite durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss mind. folgende resultierende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018) einzuhalten:

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

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 in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer sind die Anforderungen im LBP III auf der lärmzugewandten nordwestlichen Gebäudeseite auch bei Belüftung sicherzustellen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassaden).

Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109-1 im Einzelfall nachzuweisen.

1.5 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den für das Anpflanzen und Erhalten 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. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Versickern 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 Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

1.6 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

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 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. Giebdreiecke, 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 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 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).

3.2 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.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen 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.

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 - 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. 71 "Holtland, 2. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 24.05.2023

gez. Völker

L.S.

gez. Schümers

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektorin

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Holtland, 2. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 01.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 24.05.2023

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 23.05.2023

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 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 01.02.2023 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 23.02.2023 bis 28.03.2023 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 24.05.2023

L.S.

gez. Schümers

.....
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 23.05.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 24.05.2023

L.S.

gez. Schümers

.....
Gemeindedirektorin

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2023 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 71 "Holtland, 2. Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 71 in Kraft.

Lähden, den 05.06.2023

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 für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2022

Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen

Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 220954

Gemarkung: Vinnen **Flur:** 7

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 04.07.2022**).
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 26.05.2023

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Haarmann

.....
(Unterschrift)

L.S.