1 Textliche Festsetzungen

1.1 Emissionskontingente (L_{EK})
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 2006 - 12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt gem. DIN 45691 auch dann diese Festsetzungen, wenn es an den maßgeblichen Immissionsorten den Richtwert nach TA Luft um mind. 15 dB unterschreitet.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 Höchstzulässige Höhen (H)
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes, wie z. B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 15,0 m festgesetzt.

1.4 Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

1.5 Vergnügungsstätten
Im Plangebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.6 Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG
Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Bodenbrütern ist am Plangebietsrand ein Blühstreifen (Regiosaat) von insgesamt 30 m Länge und 5 m Breite anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2 Hinweise

2.1 Oberflächenwasserableitung
Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Dies erfolgt vorwiegend durch Versickerung im Plangebiet. Ist dies nicht möglich, ist das Oberflächenwasser in einer Regenwasserrückhalteanlage aufzufangen, die den Abfluss vor der Einleitung in eine Vorflut auf das natürliche Abflussmaß drosselt.

Für die Versickerungs- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

2.2 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).
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).

2.3 Artenschutz
Die Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).

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 potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

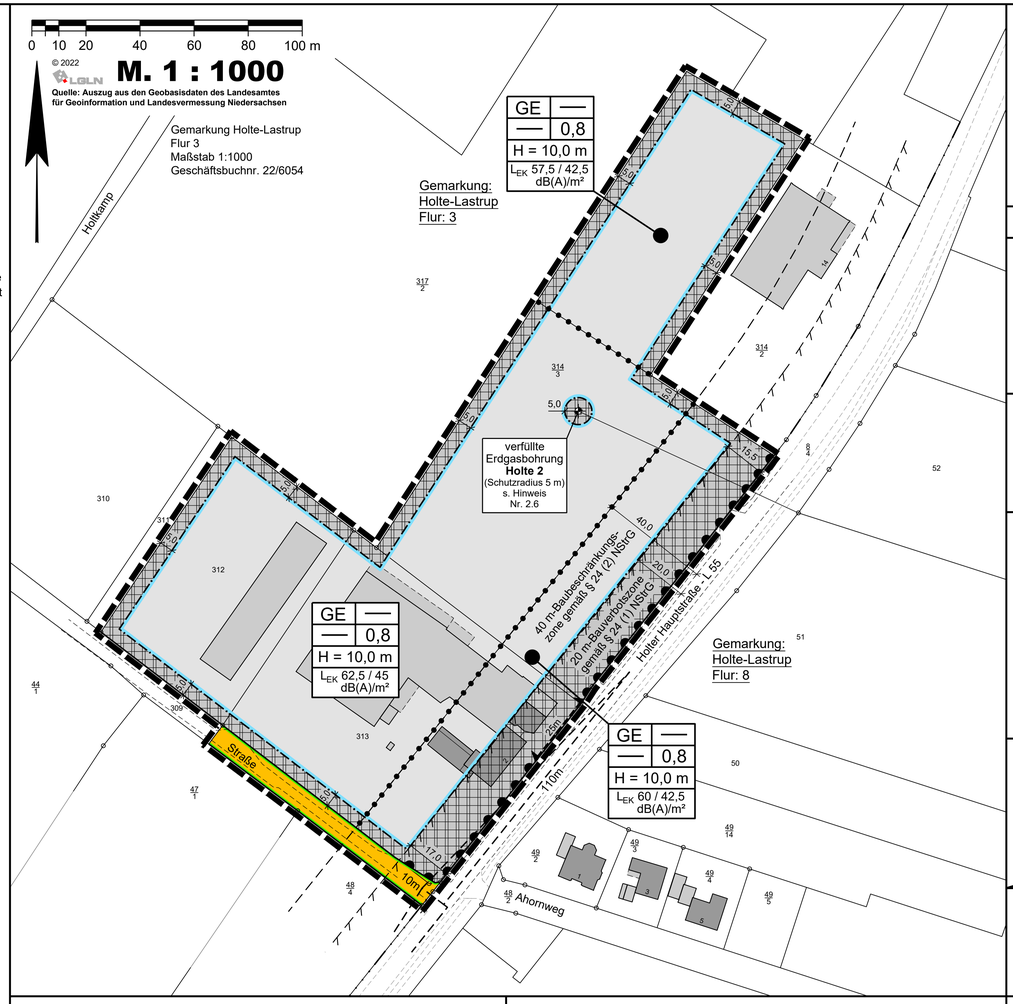
Gebäudefenster mit „Durchsicht-Situation“, Verglasung über Eck durch die gesamte Gebäudestruktur (entsprechend dem Eindruck einer freien Flugbahn) sowie wintergartenähnliche Konstruktionen sind mit geeigneten, geprüften Vogelschutzmustern gegen Anflug zu sichern.

2.4 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.

2.5 Grundwasser
Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.



3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 20 m-Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

3.2 40 m-Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

2.6 Verfüllte Erdgasbohrung
Im Plangebiet befindet sich eine verfüllte Erdgasbohrung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG). Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der Bohrung so lange als unverbindlich anzusehen sind, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.

Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Darüber hinaus muss die Bohrung jederzeit aus Sicherheitsgründen erreichbar bleiben.

2.7 Einfriedungen
Baugrundstücke müssen entlang der L 55 eingefriedet werden, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§ 16 NBauO).

2.8 Verkehrsimmissionen
Von der Landesstraße 55 können Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.9 Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbaulastträger der L 55 zu beteiligen.

2.10 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlage und ähnliches können zugelassen werden).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 70 "Gewerbegebiet Holte Süd, 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 03.04.2024

gez. Völker (Bürgermeister) L.S. gez. Schümers (Gemeindedirektorin)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 02.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Gewerbegebiet Holte Süd, 1. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 02.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 03.04.2024

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 05.03.2024

gez. Sandmann

Der VA der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 23.05.2023 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 15.12.2023 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 28.12.2023 bis 30.01.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Lähden, den 03.04.2024

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 05.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 03.04.2024

L.S. gez. Schümers (Gemeindedirektorin)

Im Amtsblatt für die Samtgemeinde Herzlake ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.04.2024 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 70 "Gewerbegebiet Holte Süd, 1. Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 70 in Kraft.

Lähden, den 19.04.2024

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)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2022, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Lähden Flur: 3
Gemarkung: Holte-Lastrup Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (**Stand Mai 2022**).
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.

Lingen (Ems), den 02.05.2024

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

gez. Illguth-Karanfil Siegel L.S.

Geschäftsbuch Nr. 22 / 6054
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

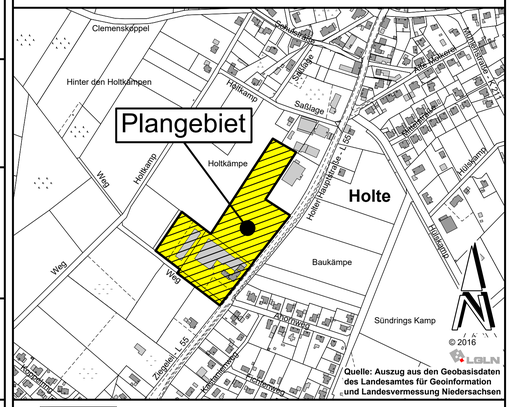
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,8	GRZ	Grundflächenzahl
H = 10,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
60/42,5 dB(A)	L_{EK}	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm gemäß DIN 45691)
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
10m		Einfahrtbereich
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		verfüllte Erdgasbohrung **Holte 2** der ExxonMobil GmbH s. Hinweis 2.6

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 70

" Gewerbegebiet Holte Süd, 1. Erweiterung "

BP70.DWG