

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

1.2 Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 Abs 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

1.3 Vergnügungsstätten
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Immissionschutz - Flächenbezogene Schallleistungspegel
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) 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 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Berechnung der im Plan angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Immissionsort zum Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" durchgeführt.
Ergeben sich aufgrund der konkreten Nutzung höhere Ausbreitungsdämpfungen, z.B. durch Anordnung eines Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg, kann der flächenbezogene Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit um die Einfügungsdämpfung erhöht werden.
Auf Verlangen der zuständigen Immissionschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Gewässerräumstreifen, entlang der Herzlake Straße (K 267) innerhalb der 20 m-Bauverbotszone und entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3 m Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.6 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 Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionschutzes, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche "Regenwasserrückhalteanlage / Graben"
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage / Graben" dient der Schaffung eines Grabens zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung.
Die Böschungen sind maximal einmal im Jahr zu mähen, unter Abtransport des Mähgutes. Eine Düngung oder Beweidung der Fläche ist nicht zulässig.

1.7.2 Pflanzgebot im GEE
Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage / Graben" festgesetzten Fläche einreihig hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 im Abstand von max. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (sh. Planzeichnung).
Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 10 qm bei einer Breite von mind. 1,5 m einnehmen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.7.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 2 zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten der in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.

1.7.4 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

1.7.5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge" verursacht bei der Realisierung durch Bau- und Verkehrsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsfeldern im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 1/3 (tlw.) = 4.584 qm
Gemarkung Lähden, Flur 5, Flurstück 27/1 (tlw.) = 27.298 qm

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes, rechtskräftig seit dem 15.09.2010, außer Kraft.

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).

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).

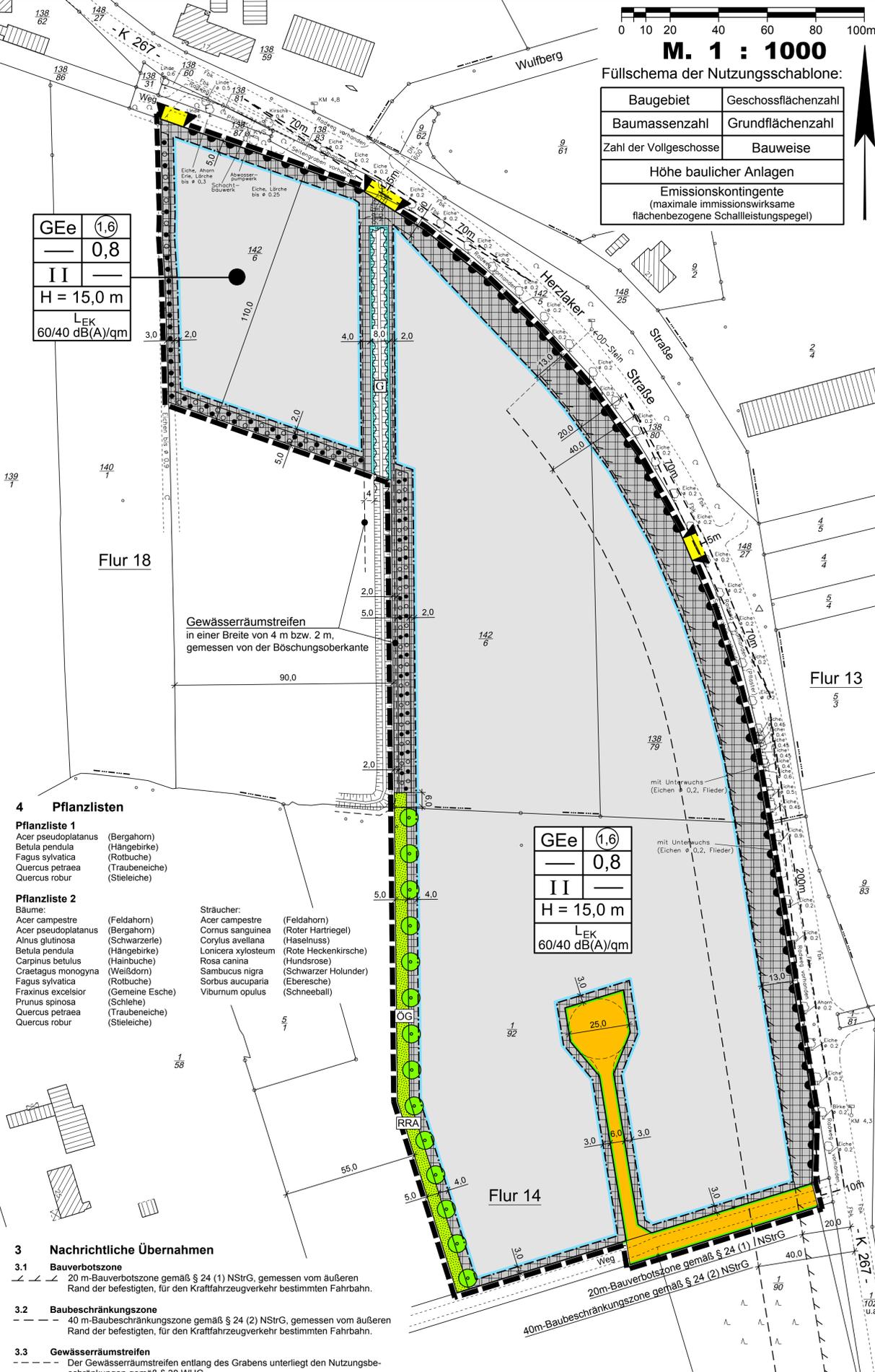
2.3 Grundwasserentnahme
Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

2.4 Oberflächenentwässerung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in ein Gewässer bzw. einen Regenwasserkanal auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage vorzuschalten, die den Abfluss auf maximal 7,66 l/s/ha drosselt.
Für die Versickerungs- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und / oder Erlaubnisse einzuholen.

2.5 Einfriedungen
Baugrundstücke müssen entlang der K 267 eingefriedet werden, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten (§ 15 NBauO).

2.6 Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszonen ist der Straßenbausträger der K 267 zu beteiligen.

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



Füllschema der Nutzungsschablone:
Table with 4 columns: Baugewbiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel)

Table with 2 columns: GEE, (1.6), 0,8, II, H = 15,0 m, L EK 60/40 dB(A)/qm

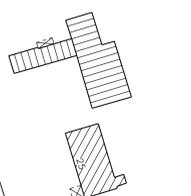
Table with 2 columns: GEE, (1.6), 0,8, II, H = 15,0 m, L EK 60/40 dB(A)/qm

4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche)

Pflanzliste 2: Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerie), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Craetagus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball)



3 Nachrichtliche Übernahmen

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

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

3.3 Gewässerräumstreifen
Der Gewässerräumstreifen entlang des Grabens unterliegt den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG.

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. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lähden, den 06.06.2018
gez. Strüwing
Bürgermeister
L.S.
gez. Pleus
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", 1. vereinfachte Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lähden, den 06.06.2018
L.S.
gez. Pleus
Gemeindedirektor

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

Lähden, den 06.06.2018
L.S.
gez. Pleus
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lähden hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2018 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 04.04.2018 bis 04.05.2018 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lähden, den 06.06.2018
L.S.
gez. Pleus
Gemeindedirektor

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
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 29.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lähden, den 06.06.2018
L.S.
gez. Pleus
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2018 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lähden diesen Bebauungsplan Nr. 56 "Gewerbegebiet Hohen Zuschläge", 1. vereinfachte Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 56, 1. vereinf. Änderung in Kraft.

Lähden, den 16.11.2018
L.S.
gez. Pleus
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

Die Planunterlage entspricht dem Ursprungsplan mit folgendem Stand:

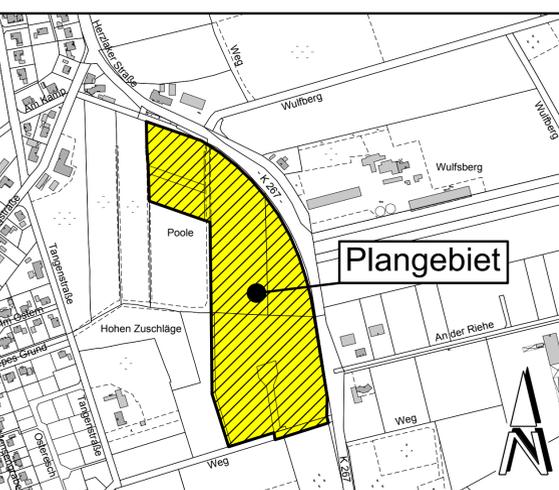
Landkreis Emsland
Gemeinde: Lähden
Gemarkung: Lähden
Flur: 14, 18
Maßstab 1 : 1000
angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Ostereich 40, 49716 Meppen
AZ: L 081010 - 2
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom 14.05.2008
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.
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 28.05.2010
L.S.
gez. Schreiber
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Legend for plan symbols: GEE Gewerbegebiet, Nicht überbaubare Grundstücksflächen, GFZ Geschossflächenzahl, GRZ Grundflächenzahl, Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, H = 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, L EK Emissionskontingent, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Öffentliche Grünfläche, Regenwasserrückhalteanlage / Graben, Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, Umgrenzung von Flächen zum Erhalten, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Lähden
Landkreis Emsland
Logo of the community

Bebauungsplan Nr. 56
"Gewerbegebiet Hohen Zuschläge"
1. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)