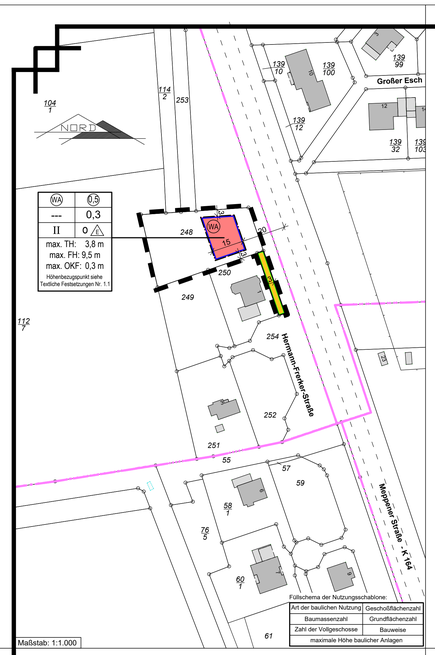


Textliche Festsetzungen:

1. Höhenlagen

1.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche und Anschluss der Grundstücke

Die öffentlichen Erschließungsflächen dürfen die Höhenlage von 9,50 m NN nicht überschreiten. Eine Aufhöhung des Geländes im Bereich des Baugrundstückes ist nur auf der Fläche zulässig, auf der der Baukörper errichtet wird (überbaubaurer Bereich). Auf den verbleibenden Grundstücksflächen ist die Aufhöhung dem vorhandenen Gelände anzupassen.

1.2 Höhenlage der Gebäude

1.2.1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens:

Für die Festsetzung der Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Gebäude gilt der Höhenbezugspunkt 9,50 mNN. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußboden darf maximal um 0,3 m überschritten werden.

1.2.2 Traufenhöhe

Die maximale Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (textliche Festsetzung Nr. 1.2.1) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

1.2.3 Firsthöhe

Maximale Gebäudehöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab der Höhe des Erdgeschossfußbodens (textliche Festsetzung Nr. 1.2.1), 9,50 m.

2. Immissionsschutz

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird in der ersten Bauzeile des Plangebietes überschritten. Hier werden an den der Straße direkt zugewandten Hausseiten in den Obergeschossen maximal 58 / 50 dB(A) (Tag I Nacht) erreicht, an den um mindestens 90° abgewandten Hausseiten maximal 54 / 46 dB(A) (Tag/ Nacht).

Innerhalb des Plangebietes sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Obergeschoß in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten der Gebäude (parallel zur K 164 - Meppener Straße) in den Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Die Außenbauteile der nördlich und südlich gelegenen Seiten der Gebäude sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen und somit den Anforderungen der DIN 4109 gemäß zu errichten.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den Lärmpegelbereich II und III eingestuft sind (s.o.), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle mindestens um 90° abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

3. Nebenanlagen und Garagen

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 32 II "Emstal, Teil II", rechtswirksam seit dem 04.01.1999 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung beschlossen.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Neue Lande - Neuaufstellung", 1. Änderung wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück -Meppen © 2019

Auftragsnummer: 190048

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

Gemarkung: Lathen **Flur:** 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2019). 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 _____ ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

_____.
(Unterschrift)

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung, nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bestandsangaben

30 — Gebäude mit Hausnummer

Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 3,8 m	Traufhöhe als Höchstmaß
max. FH = 9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,3 m	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über Höhenbezugspunkt 9,50 mNN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Örtliche Bauvorschriften

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Sofern die Bodenverhältnisse auf den Grundstücken dies nicht zulassen, ist die Ableitung des Oberflächenwassers gemäß der wasserwirtschaftlichen Konzeption in der Anlage 3 der Begründung sicherzustellen bzw. nachzuweisen.

2. Dachformen, Dachneigungen

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 28° bis 45° als Sattel- oder Walmdach zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie zweiseitig geneigte Pultdächer, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.
4. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 164 - Meppener Straße im Osten tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie §13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lathen diesen Bebauungsplan Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§84 NBauO) und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____ _____

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung und die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

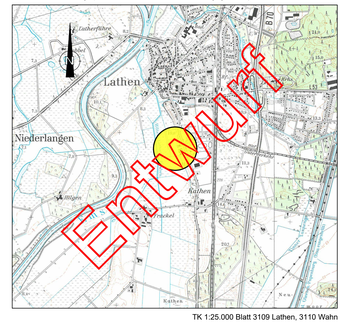
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 32 II "Emstal, Teil II", 1. Änderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Lathen, den _____ _____
- Karl-Heinz Weber -
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Lathen
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 32 II
"Emstal, Teil II", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen, 3110 Wahn

Stand: 25.02.2019

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)

Ausdruck vom: 12.03.2019