

### Textliche Festsetzungen

- Gebäudehöhen (§ 9(2) BauGB)**
  - 1.1 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4) liegen.
  - 1.2 Maximale Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, beträgt 10,75 m.
  - 1.3 Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), 13,50 m.
  - 1.4 Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- Nutzungsregelung Vergnügungsstätten**  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- Nutzungsregelung Kerngebiete**
  - 3.1 Wohnungen**  
Im Kerngebiet (MK) sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässig.
  - 3.2 Tankstellen**  
Tankstellen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße", rechtswirksam seit dem 15.08.2000 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.
- Immissionsschutz**  
Soweit Stellplätze mit mehr als 10 Einstellplätzen und Zufahrten, über die Anlieferungsverkehr erfolgt und Stellplätze mit mehr als 10 Einheiten angefahren werden, unmittelbar an bestehende Gebäude mit Wohnungen grenzen, ist an der Grenze zum betreffenden Grundstück auf der gesamten Länge der Zufahrt bzw. des Parkplatzes eine 1,80 m hohe geschlossene Wand aus Ziegelverbundmauerwerk mit dauerhafter Begrünung zu errichten (Begrünung durch Rankpflanzen o.ä.). Alternativen hinsichtlich des Baumaterials sind zulässig, soweit sie die gleiche Schutzwirkung entfalten.
- Bestandsschutz:** Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

### 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. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(Gemeindedirektor)

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" beschlossen.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(Gemeindedirektor)

#### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 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 \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(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. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(Gemeindedirektor)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(Gemeindedirektor)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung", nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(Gemeindedirektor)

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(Gemeindedirektor)

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorschrift 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

vorhd. Bebauung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,6	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
GRZ 1,0	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 10,75 m	Traufhöhe als Höchstmaß
max. GH = 13,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,5 m	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Sonstige Planzeichen

Arkaden mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachausbildung und Dachneigung einschl. Farbgebung**  
Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Als Ausnahme gemäß § 85 NBauO sind Pultdächer zulässig. Die Eindeckung muss mit rotfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln erfolgen.  
Die Dachneigung muss mindestens 16° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeanteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum First, zum unteren Dachrand und zum Giebel muss mindestens 1,0 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf 2,00 m, gemessen von der Unterkante an der Dachfläche bis zur obersten Kante der Dachgaube, nicht überschreiten.
- Materialien (Außenwandgestaltung)**  
Die Außenwände der Gebäude sind in rot bis rotbraunem Verbundmauerwerk zu erstellen. Die Verwendung von Holz, Putz und Schiefer ist bis zu max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche eines Gebäudes zulässig. Nicht zulässig sind für die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Fassaden Metallverkleidungen, Kunststoffe und Mauerwerksimitationen.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen oberhalb der Fenster des 1. OG, geschlossene Lichtbänder und Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten; je Geschäftseinheit sind maximal 5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.  
Pro Grundstück ist nur eine feistehende Werbeanlage zulässig. Ihre Größe darf in der Ansichtsfläche 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Hinweise

- 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.
- 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.
- 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 örtlicher 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.

### Planunterlagen

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

Planunterlage erstellt von: Öffentlicher Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen  
Tel.: 04963-919170  
e-mail: info@vermessung-haarmann.de  
Auftragsnummer:  
Bemerkung: Lathen Flur.

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

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

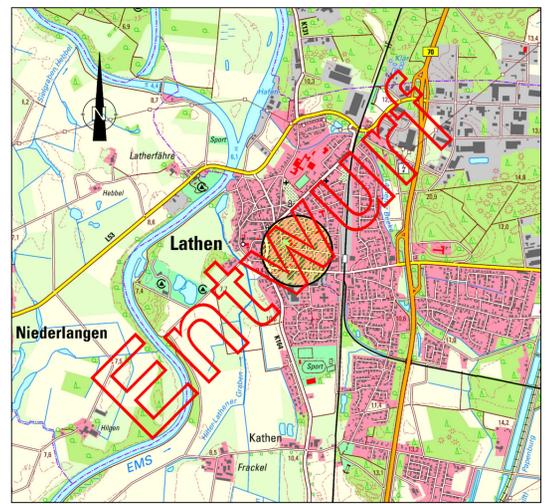
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung", und die Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
- Helmut Wilkens -  
(Gemeindedirektor)



## Bebauungsplan Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung"

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



Geofachdaten © NLSTBV 2019, Maßstab: 1:25.000

Stand: 13.12.2019  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)