



**3.5 Artenschutz:** Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich:  
 a) **Baufeldräumung**  
 Die Baufeldräumung (Gebölzentrümmern / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) hat außerhalb der Brutzeit der Vogel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres zu erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten oder das Beseitigen von Gebölzen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige (z. B. Umweltausbegeleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder belegten Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.  
 b) **Abriß von Gebäuden**  
 Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen hat außerhalb der Wochenstubezeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April zu erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubevogelgemeinschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriß oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erforderlich sein, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**3.6 Versorgungsleitungen**  
 Innerhalb des Plangebietes befinden sich (vorwiegend in den Straßenräumen) erdverlegte bzw. unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Ansonsten ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich. Vor Aufnahme von Bauarbeiten sind Anfragen über Leitungsverlauf bei den Ver- und Versorgungsunternehmen vorzunehmen.  
**3.7 Ordnungswidrigkeit**  
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen oder örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 i. V. m. § 80 Abs. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lathen den Bebauungsplan Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Lathen, den 26.01.2024  
 -LS-  
 gez. Helmut Wilkens  
 Gemeindevorstand

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" neben örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lathen, den 26.01.2024  
 -LS-  
 gez. Helmut Wilkens  
 Gemeindevorstand

**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 © 2023

Planunterlage erstellt von:  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
 Forst-Arenberg-Str. 1  
 26592 Dörpen  
 Tel.: 04963-919170  
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Lathen Flur: 14  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.2023). 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 17.01.2024  
 -LS-  
 ÖbV Haarmann, Dörpen  
 (Amtliche Vermessungsstelle)  
 gez. Haarmann  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 THOMAS HONNIGFORT  
 Bauleitplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung • Freiraumplanung • Projektmanagement  
 Nördring 21 • 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05932-50 35 15 • Fax: 05932-50 35 16

Haren (Ems), den 14.12.2023  
 gez. Thomas Honnigfort  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" neben örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" neben örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung haben vom 04.08.2023 bis 05.09.2023 (einschl.) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Lathen, den 26.01.2024  
 -LS-  
 gez. Helmut Wilkens  
 Gemeindevorstand

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Lathen hat den Bebauungsplan Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" neben örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung neben Anlage beschlossen.

Lathen, den 26.01.2024  
 -LS-  
 gez. Helmut Wilkens  
 Gemeindevorstand

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" neben örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2024, im Amtsblatt Nr. 04/2024, des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" ist damit am 15.02.2024 in Kraft getreten.

Lathen, den 19.02.2024  
 -LS-  
 gez. Helmut Wilkens  
 Gemeindevorstand

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" neben örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Lathen, den \_\_\_\_\_  
 Gemeindevorstand

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
- Mischgebiete überbaubare Fläche
  - Kerngebiete überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Maß der baulichen Nutzung**
- 1.0, 0.8, II-III, TH, GH, EFH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Gehrecht für die Allgemeinheit
  - Arkaden mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Sichtdreieck

**1. Textliche Festsetzungen**

**1.1 Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO):** Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

**1.1.1 Wohnungen:** In den Kerngebieten (MK1-2) sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässig.

**1.1.2 Tankstellen:** Innerhalb des Plangebietes sind Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sowie § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

**1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO):** Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**1.2.1 Tankstellen:** Innerhalb des Plangebietes sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO unzulässig.

**1.3 Vergnügungstätten:** Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 sowie § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Misch- und Kerngebieten nicht zulässig.

Unter Vergnügungstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftsbedürfnisses einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spielkassinos, Spielbanken, Stripclubs, Lokale, Sex-Kiosks, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Erotikläden als Begegnungsort, an dem Kunden sexuelle Kontakte anbahnen und gegenseitig durchführen können: Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Fratratrie-) Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerksstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten.

**1.4 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB)**

**1.4.1 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in den Kerngebieten MK 1-2 und in den Mischgebieten MI 1-2 nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

**1.4.3 Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** In den Kerngebieten MK1-2 beträgt die maximale Traufhöhe der Gebäude 14,0 m und in den Mischgebieten MI1-2 10,75 m, jeweils gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

**1.4.4 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die höchstzulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, in den Kerngebieten MK1-2 max. 15,50 m und in den Mischgebieten MI1-2 max. 13,00 m.

**1.5 Grundflächenzahl:** In den Mischgebieten MI1-2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

**1.6 Immissionsschutz:** Für das Kerngebiet MK2 und für das Mischgebiet MI2 gilt: Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Rheine - Emden. Von der Bahnlinie gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Bahn keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Innerhalb des Plangebietes wird aufgrund des Verkehrslärms der Bahnanlage der Orientierungswert der DIN 18 005 von tags 60 dB(A) auf der Bahnanlage zugewandten Gebäudesseite und nachts 50 dB(A) auf der der Bahnanlage zugewandten Gebäudesseite und der Nord- und Südseite der Gebäude überschritten.

In diesen Bereichen müssen bei der genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mit Orientierung zur Bahn hin für die Umfassungsbauwerke die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Die gleichen Anforderungen gelten für die Nord- und Südseite der Gebäude, soweit hier Schlafräume errichtet werden sollen.

**1.7 Sichtdreiecke:** Sichtdreiecke sind mit Ausnahme einzelner hochstämmiger Bäume von jedem Bewuchs, jedweder Bepflanzung und sonstigen sichtscheidenden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

**1.8 Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO):** Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes Nr. 76 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße" 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.

**2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)**

**2.1 Dachausbildung und Dachneigung einsch. Farbgebung:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen zu errichten. Pultdächer sind unzulässig. Die Dachneigung muss mindestens 16° betragen. Ausgenommen hiervon sind innenliegende Flachdächer als „abgeschnittenes Satteldach“, soweit das Dach durch einen angeordneten umlaufenden Dachaufbau (umlaufende „Attika“) gemäß dieser Festsetzung gestaltet wird.

Das Dach ist mit oris- und landschaftstypischen rot, rotbraunen oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

**2.2 Außenwandgestaltung:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit rotem bis rotbraunem Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtaußenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

**2.3 Werbeanlagen:** Werbeanlagen

- a) an und auf Dachflächen an Bäumen und lebenden Hecken sowie an Schornsteinen und ähnlich hochragenden Bauteilen,
- b) oberhalb der Fenster des 1. OG,
- c) als geschlossene Lichtänder,
- d) mit wechselndem und/oder beweglichem Licht und
- e) in blendenden Leucht-/Signalfarben (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 5015, 6038)

sind unzulässig. Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgehen. Pro Baugrundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten, Pylonen, Stielen und mehr als 2 m² bis max. 4 m² großen Hinweisschildern zulässig, sofern von ihnen keine Blendwirkung ausgeht und die ausreichende Einseitigkeit von Zufahrten, Straßen-/Wegeeinmündungen und Parkplätzen weiterhin für die Verkehrsteilnehmer (besonders Kraftfahrzeuge, Radfahrer, Fußgänger, Fahrer von Elektrokleinstfahrzeugen) sichergestellt ist.

**3. Hinweise**

**3.1 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Bebauungspläne Nr. 221 "Nördlich Bahnhofstraße" rechtskräftig seit dem 15.08.2000, Nr. 221 "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" rechtskräftig seit dem 29.05.2020, Nr. 31.2 "Kleiner Esch" rechtskräftig seit dem 31.03.1995, Nr. 31.3 "Kleiner Esch-Teilbereich III" rechtskräftig seit dem 30.04.2002, Nr. 31.3 "Kleiner Esch, Teilbereich III, 1. Änderung" rechtskräftig seit dem 30.06.2009, Nr. 61 "Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1" rechtskräftig seit dem 30.12.2013 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

**3.2 Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frührgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Tagen 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). Teil- Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44 - 2173.

**3.3 Abfallentsorgung:** 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 Abfahrtsfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

**3.4 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -:** Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schall, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Verbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber diese PLatzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrisgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

**Gemeinde Lathen**  
 Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 76**  
 "Zwischen Große Straße und Bahnhofstraße"  
 -Abschrift-

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO  
 beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023  
 Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 14.12.2023  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
 Bauleitplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung • Projektmanagement