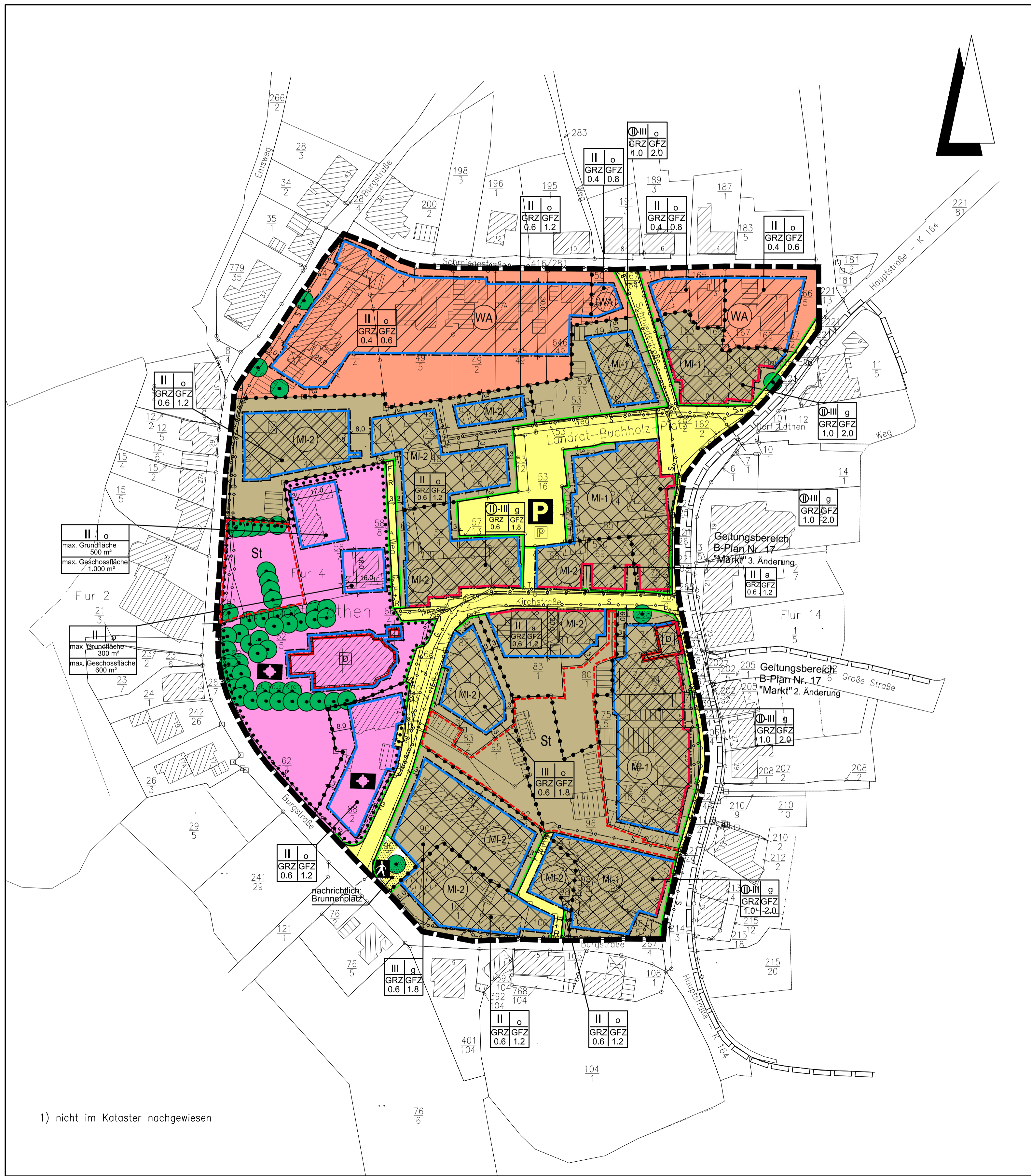




# GEMEINDE LATHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 30

### "ALTER ORTSKERN LATHEN - TEIL 1, NEUAUFSTELLUNG"



**Planzeichenerklärung**  
 Gemäß Planzeicherverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichungsverordnung L. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
    - nicht überbaubarer Bereich
    - überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. den Textlichen Festsetzungen
    - nicht überbaubarer Bereich
  - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
    - Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
    - I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
    - III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- bzw. Höchstmaß)
    - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
    - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)
    - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
    - geschlossene Bauweise
    - abweichende Bauweise; es gilt die geschlossene Bauweise; zulässig ist die Ausbildung gemeinsamer Traufgassen an den seitlichen Grundstücksgrenzen benachbarter Gebäude. Die Traufgassen dürfen eine Gesamtbreite von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten.
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen
    - F+R Fuß- und Radweg
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Fußgängerbereich (nachrichtlich: Brunnenplatz)
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - unterirdisch
    - Gasleitung
    - Stromleitung
    - Telekommunikation
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - zu erhaltende Einzelbäume
  - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
    - Stellplätze
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen**  
 a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (nur MI- und WA-Gebiete)  
 Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Straßenachse der das jeweilige Grundstück erschließenden fertigen Straße mit der senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Schnittlinie, ausgehend von der Mitte der Seitenfront des jeweiligen Gebäudes, die der erschließenden Straße zugewandt ist.  
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf gemessen von dem o.a. genannten Bezugshöhepunkt bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.  
 b) Traufenhöhe  
 Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, eine Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.  
 MI-1-Gebiete  
 Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, eine Höhe von 5,50 m nicht überschreiten bzw. 8,00 m nicht überschreiten.  
 MI-2-Gebiete  
 a) Innerhalb der MI-2-Gebiete mit bis zu zwei zugelassenen Vollgeschossen darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.  
 b) Innerhalb der MI-2-Gebiete mit bis zu drei zugelassenen Vollgeschossen darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.
- § 2 Zahl der Vollgeschosse (MI-1-Gebiet)**  
 Innerhalb der MI-1-Gebiete sind im Ausnahmefall gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO auch eingeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig, sofern diese sich hinsichtlich der Grundfläche (maximal 30 % der realisierten Gesamtgrundfläche aller Gebäude auf dem Grundstück) einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung unterordnen. Die eingeschossigen Gebäude oder Gebäudeteile sind erst ab einem Abstand von 10,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- § 3 Stellplätze und Garagen**
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind gem. § 12 (6) BauNVO Garagenhöfe mit mehr als 10 Garagen nicht zulässig.
  - Stellplätze sind durch Bepflanzung zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein Einzelbaum anzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

##### B. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

- § 1 Dachausbildung**  
 WA-Gebiete / MI-2-Gebiete  
 Die Dachausbildung der Gebäude muss als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> von dieser Regelung ausgenommen. Die Mindestdachneigung beträgt 22°, die maximale Dachneigung wird auf 68° begrenzt. Untergeordnete Bauteile (Dachaufbauten, Loggien, Zwerchgiebel, Frontspieße, Erker, Balkone, Balkonüberdachungen) sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 u. 14 BauNVO sind von der Regel ausgenommen. Die Eindeckung der geeigneten Dächer muss mit rot- bis rotbraun-farbenen oder schwarzen Dachsteinen oder Dachziegeln erfolgen.  
 MI-1-Gebiete  
 Die Dachausbildung der Gebäude muss als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> von dieser Regelung ausgenommen. Die Mindestdachneigung beträgt 22°, die maximale Dachneigung wird auf 68° begrenzt. Untergeordnete Bauteile (Dachaufbauten, Loggien, Zwerchgiebel, Frontspieße, Erker, Balkone, Balkonüberdachungen) sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 u. 14 BauNVO sind von der Regel ausgenommen. Die Eindeckung der geeigneten Dächer muss mit rot- bis rotbraun-farbenen oder schwarzen Dachsteinen oder Dachziegeln erfolgen.
- § 2 Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten sind zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel der Traufenhöhe 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, gemessen von der Unterkante an der Dachfläche bis zur obersten Kante der Dachgaube, 2,00 m nicht überschreiten.
- § 3 Hausbreiten und Fassadengliederung (MI-1-Gebiete)**  
 Bei Neubau nach Abriss eines Gebäudes sind straßenseitig zur Hauptstraße die Hausbreiten der bisherigen Bebauung einzuhalten. Dehnt sich ein solches Gebäude über mehrere Hausbreiten der bisherigen Bebauung aus, so ist entsprechend Satz 1 eine deutliche Gliederung des neuen Gebäudes vorzunehmen. Eine gestalterische Zusammenlegung (z. B. durch Verblendenmauerwerk) bestehender Gebäude ist nicht zulässig; auch hier ist eine deutliche Gliederung entsprechend der bestehenden Bebauung vorzunehmen. Die Hauptgebäude sind horizontal entsprechend ihrer Geschossebenen und vertikal deutlich zu gliedern. Die vertikale Gliederung muss nach einer Gebäudefrontlänge von max. 15,0 m durch Vor- oder Rückspringen, durch Materialwechsel oder durch Anbauten/Vorbauten erfolgen.
- § 4 Schaufenster**  
 Schaufensterflächen dürfen 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten (Rohbaumaß). Einzelne Schaufenster dürfen nicht mehr als 3,5 m breit sein (Rohbaumaß). Zwischen Schaufensterebenen müssen mindestens 0,5 m Pfeiler oder Wandflächen angeordnet werden. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 0,15 m hinter die Vorderkante von Wandflächen, Pfeilern und Stützen zurücktreten.
- § 5 Materialien (Außenwandgestaltung)**  
 Die Außenwände der Gebäude sind in rot bis rotbraunem Verblendenmauerwerk 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 Mauerwerkssimulationen.

**§ 6 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen oberhalb des 1. OG, geschlossene Lichtbänder und Werbeanlagen mit Wechselschild sind unzulässig. Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtfläche nicht überschreiten; je Gebäude sind maximal 5 m<sup>2</sup> Ansichtfläche zulässig.

**C. Hinweise**

**1. Schießplatz WTD 91**  
 Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Schießplatz der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen Immissionen (Schießlärm) aus, die möglicherweise auch auf das Plangebiet einwirken können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

**2. Inkrafttreten von Satzungen**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 „Alter Ortskern Lathen-Teil 1, Neuaufstellung“, tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Alter Ortskern Lathen-Teil 1“ sowie der Ursprungsplan Nr. 30 „Alter Ortskern Lathen-Teil 1“ außer Kraft, soweit der Geltungsbereich dieser Neufassung die Geltungsbereiche der o.a. Bebauungspläne erfasst.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279), hat der Rat der Gemeinde Lathen diesen Bebauungsplan Nr. 30 „Alter Ortskern Lathen - Teil 1, Neuaufstellung“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lathen, den (SIEGEL) *gez. Weber*  
 - Karl-Heinz Weber -  
 (Gemeindedirektor)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 21.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Alter Ortskern Lathen - Teil 1, Neuaufstellung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2012 örtlich bekannt gemacht worden.

Lathen, den *gez. Weber*  
 - Karl-Heinz Weber -  
 (Gemeindedirektor)

**Planunterlage**

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

© 2011 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Meppen.

Gemeinde: Lathen Gemarkung: Lathen Flur: 4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 357/2012 Stand vom 04.10.2012). 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.

Die Planunterlage wurde anhand des vorliegenden Vermessungszahlenwerkes berechnet. Sollte sich die Planung auf die geometrische Form von Grundstücken auswirken, deren Grenzen unvermarkert sind, so ist zwingend eine Grenzfeststellung erforderlich.

Meppen, den *gez. Eversmann*  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Meppen.  
 -Katasteramt Meppen - (SIEGEL)

**Beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Alter Ortskern Lathen - Teil 1, Neuaufstellung“ wird gem. § 13 a 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 wurde verzichtet.

Lathen, den *gez. Weber*  
 - Karl-Heinz Weber -  
 (Gemeindedirektor)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2012 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung nebst Anlagen haben vom 23.11.2012 bis einschließlich 27.12.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Lathen, den *gez. Weber*  
 - Karl-Heinz Weber -  
 (Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lathen hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Lathen, den *gez. Weber*  
 - Karl-Heinz Weber -  
 (Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 „Alter Ortskern Lathen - Teil 1, Neuaufstellung“ ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

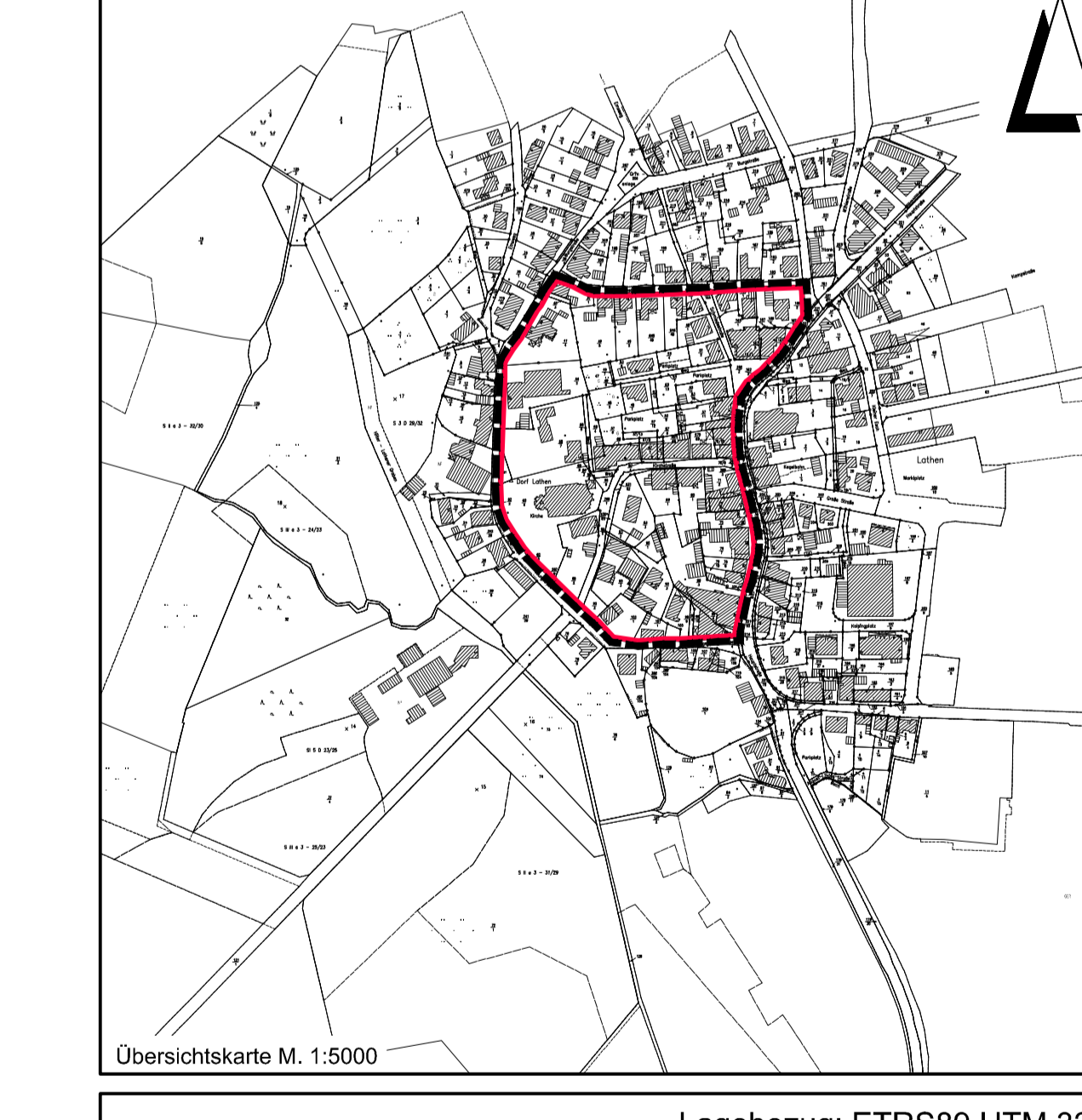
Lathen, den *gez. Weber*  
 - Karl-Heinz Weber -  
 (Gemeindedirektor)

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Lathen, den *gez. Weber*  
 - Karl-Heinz Weber -  
 (Gemeindedirektor)

**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**



Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG Ingenieur-Center-Str. 4 • 81134 München Tel: 089 78000 • Fax: 089 78000-80	bearbeitet	2012-08 Ni
	gezeichnet	2012-08 We
	geprüft	2013-06 Ni
	freigegeben	2013-06 Ev

Wallenhorst, 2013-06-19

Plan-Nummer: H:\LATHEN\212278\PLANE\Bp\_tplan\05\_UTM\_dwg\Abschrift - (E1-10)

**GEMEINDE LATHEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 30**  
 "Alter Ortskern Lathen - Teil 1, Neuaufstellung"  
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - Verfahren gem. § 13a BauGB

**ABSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage: 1  
 Blatt Nr.: 1(1)

Verlag: Piktogramm, 2013-09-10