



4. Nutzungsregelung Vergnügungsläden
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNutzungsverordnung sind Vergnügungsläden innerhalb des Plangebietes unzulässig.
5. Nutzungsregelung Kerngebiete
a) Wohnlagen
Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig. In der Erdgeschosszone sind Wohnungen gemäß § 7 (3) BauNVO nur dann zulässig, wenn sich dort bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes schon Wohnlagen befinden.
b) Tankstellen
Tankstellen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
6. Außerkrafttreten von Bauleitplänen
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan 31.3 "Kleiner Esch - Teilbereich III" außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung" überplant wird.
7. Immissionsschutz
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 keine Immissionsschutzanordnungen hinsichtlich Immissionsschutz getroffen werden.
Innerhalb des Plangebietes wird aufgrund des Verkehrsarms der Bahnanlage der Orientierungswert der DIN 18 005 von tags 60 dB(A) auf der der Bahnanlage zugewandten Gebäudeseite und nachts 50 dB(A) auf der der Bahnanlage zugewandten Gebäudeseite und der Nord- und Südseite der Gebäude überschritten (siehe schriftl. Berechnung und Anlage in der Begründung).
In diesen Bereichen müssen bei der genehmigungsrechtlichen oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorbeigehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mit Orientierung zur Bahn hin für die Umfassungsbauteile die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den Lärmpegelbereich III im M - Gebiet erfüllt werden. Die gleichen Anforderungen gelten für die Nord- und Südseite der Gebäude, soweit hier Schallschirme errichtet werden sollen.

- ### Örtliche Bauvorschriften
1. Dachausbildung und Dachneigung einseitig, Farbgebung
Die Dachausbildung der Hauptgebäude muß als Satteldach mit Walmdach erfolgen. Als Ausnahme gemäß § 85 NBauO sind Putzdecker zulässig. Die Eindeckung muss mit rollfesten Dachblechen oder Dachziegeln erfolgen.
Die Dachneigung muß über 30° betragen. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind als Ausnahme gemäß § 85 NBauO auch Flachdächer zulässig.
Als Ausnahme gem. § 85 NBauO in Verbindung mit § 31 (1) BauGB ist im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Unterschreitung der vorgenannten Dachneigung bis zu Flachdächern zulässig, soweit
- es sich um überwiegend gewerblich genutzte Gebäude handelt (mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche sind gewerblich genutzt),
- diese Gebäude durch einen angeordneten Dachaufbau (z.B. umlaufende Altkä) gestaltet werden,
- sich die Unterschreitung auf max. 50 % der Grundfläche des Gebäudes beschränkt.
 2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel der Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum First zum unteren Dachrand und zum Gebälk muß mindestens 1,00 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.
 3. Schauflächen
Schauflächen dürfen 2/3 der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten (Rohbaummaß). Einzelne Schauflächen dürfen nicht mehr als 3,50 m breit sein (Rohbaummaß).
Zwischen Schauflächenscheiben müssen mindestens 0,35 m Pfeiler- oder Wandflächen angeordnet werden. Die Schauflächenscheiben müssen mindestens 0,10 m hinter die Vorderkante von Wandflächen, Pfeilern und Stützen zurücktreten.
 4. Materialien (Außenwandgestaltung)
Die Außenwände der Gebäude sind in rot bis rotbraunem Verblendmauerwerk zu erstellen. Die Verwendung von Holz, Putz und Schiefer ist bis zu max. 1/5 der Gesamtsaunderfläche eines Gebäudes zulässig. Nicht zulässig sind für die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Fassaden, Kunststoffe und Mauerwerkssimulationen.
 5. Werbeanlagen
Werbeanlagen oberhalb der Fenster des 1. OG, geschlossene Lichtbänder und Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 5,0 qm Ansichtsfäche pro Gebäudeseite nicht überschreiten; je Geschäftseinheit sind maximal 5 qm Ansichtsfäche zulässig.
Pro Grundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Ihre Größe darf in der Ansichtsfäche 5 qm nicht überschreiten.
 6. Anstrichen und Befestigen
Diese Festsetzungen gelten nicht für schon vorhandene Gebäude, die sich nicht in diesen Gestaltungsmaßstab einfügen, soweit Anstrichen oder Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz vorgenommen werden, die 1/5 der vorhandenen Bausubstanz (Gebäudegrundfläche) nicht überschreiten.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 21.02.2009, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften neben Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2009, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründungsentwurf haben vom 17.03.2009, bis 17.04.2009, (einschließlich) gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lathen, den 21.07.2009 _____
Der Gemeindevorstand

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 22.06.2009, nach Prüfung der Bedenken Anregungen durch den Gemeindevorstand gem. § 3 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lathen, den 22.06.2009 _____
Der Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2009, im Amtsblatt Nr. 15/2009, des Landesregierungsblattes bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 30.06.2009, rechtsverbindlich geworden.

Lathen, den 22.06.2009 _____
Der Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung", mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften §§ 24, 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung", mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Lathen, den _____
Der Gemeindevorstand

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung", mit örtlichen Bauvorschriften sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Lathen, den _____
Der Gemeindevorstand

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lathen, den _____
Der Gemeindevorstand

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Bestandsangaben

vorhand. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
überbautere Grundstücksfläche
mit geringerer Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
0,9 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse (Hochstrahl)
TH Traufhöhe (als Mindest- und Höchstmaß)
maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Zweckbestimmung

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 3 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen:

1. Gebäuden (§ 9 (2) BauGB)
a) Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens
Der Bezugs-Höhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der einschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßoberfläche - mit der verlagerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstückes). Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,50 m überschreiten.
b) Traufhöhen
Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachtraufhöhe zwischen 3,00 - 6,50 m betragen.
2. Stellplätze und Garagen
a) Gem. § 12 (6) BauNVO sind Garagenhöfe mit mehr als 10 Garagen nicht zulässig. Garagenhöfe sind an mindestens 2 Seiten der Garagenhofanlage durch eine Hecke in einer Höhe von mindestens 1,50 m und einer Tiefe von mindestens 2,00 m einzuzäunen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
b) Stellplätze sind durch Befestigungen zu Gliedern. Pro 15 Stellplätzen ist innerhalb der gesamten Stellplatzanlage ein Einzelbaum anzupflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
3. Zulässige Grundfläche
Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl - auch hinsichtlich der Ermittlung und Einbeziehung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einsch. ihrer Zufahrten - um maximal 20 % überschritten werden.

Plangröße: 57 x 59,4 cm

Nachrichtliche Hinweise:

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erläuterungs- oder folgeschichtliche Bodenründe (das können u.a. sein: Tongefäßschichten, Holzschwemmungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenründe und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lathen diesen Bebauungsplan Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften (§ 85 NBauO) in der Sitzung am 22.06.2009, als Satzung beschlossen.

Lathen, den 22.06.2009 _____
Der Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 21.02.2009, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung", mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Lathen, den 21.02.2009 _____
Der Gemeindevorstand

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Lathen, Gemeinde: Lathen, Flur: 14, Maßstab: 1 : 1000
Geschäftszeichen L 4 - 98/9

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Verlegung ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.02.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 21.07.2009 _____
Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaftskarten
Katasteramt Meppen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Emm
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Emm, den 21.07.2009 _____

Gemeinde Lathen Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 31.3 "Kleiner Esch Teilbereich III, 1. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

Stand: Juli 2009
TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen / 3110 Wahn

- Urschrift -

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