

Obersichtsplan M. 1: 5.000

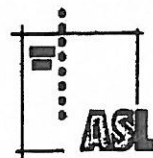
**GEMEINDE LATHEN
LANDKREIS EMSLAND**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 51 - TEIL I
BAUGEBIET: "SÜDL. DÜNEFEHN/ÖSTL. DER B 70"**

URSCHRIFT

Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen
Tel. 0591/59566 Fax 0591/59577



H/B = 600.0 / 1010.0 (0.61m²)

Allg

**GEMEINDE LATHEN
LANDKREIS EMSLAND**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51 - TEIL I
BAUGEBIET: "SÜDL. DÜNEFEHN/ÖSTL. DER B 70"**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lathen diesen Bebauungsplan Nr. 51 - Teil I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lathen, 02.12.2003

Der Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens im allgemeinen Wohngebiet darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten. (siehe Begründung, Anlage 1)

§ 2 Traufenhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufenhöhe der Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei einem Hauptbaukörper mit einem Vollgeschoss max. 3,80 m. (siehe Begründung, Anlage 1)

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NVO.

§ 3 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen,
- bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Fläche für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. In den als **§ 1** gekennzeichneten Flächen sind für die Wohn- und Aufenthaltsräume der Gebäude folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'_{w,res} = 35 dB
Bürräumen u. ä.: erf. R'_{w,res} = 30 dB

Im Bereich entlang der B 70 sind schützenswerte Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone etc. nur an den mindestens um 90 ° straßenabgewandten Seiten der zugehörigen Gebäude zulässig.

Zusätzlich sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen, die der B 70 nicht vollständig abgewandt sind, schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht weiter verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen über die vollständig lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

2. In den als **§ 2** gekennzeichneten Flächen sind schützenswerte Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone etc. nur an den mindestens um 90 ° straßenabgewandten Seiten der zugehörigen Gebäude zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

1. Die mit **F 1** und **F 2** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, sind flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind gemäss der Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erhalten und zu sichern.

§ 6 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen:

1. Das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes.
2. Eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 Vollgeschoss, wenn die festgesetzte Traufenhöhe eingehalten wird.

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I S.132).
2. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.
3. Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km westlich des Schießplatzes der WTD 91. Im Abstand von ca. 4 km zur geplanten Wohnbebauung findet im Schießplatz ein intensiver Erprobungsbetrieb aufgrund von Schieß- und Sprengversuchen statt. Von dem dortigen Übungsbetrieb 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 den Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
4. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesenen Baugrundstücke, sowie bei Neu- und Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulasträger der Bundesstraße 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehen.



Umgrenzung von Flächen für die
Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

Nachrichtliche Angaben

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

— — — — — 20 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG

— - - - - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG

Bei Errichtung von Werbeanlagen in dieser Zone
ist das Straßenbauamt zu beteiligen

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

2 W Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

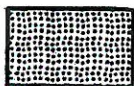


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R

Fuss- und Radweg

5. Grünflächen



Grünflächen - öffentlich
(mit besonderer Zweckbestimmung)

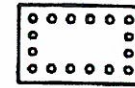


Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

F 1

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
Flächendeckende Gehölzpflanzungen (siehe § 5 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

F 2

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
Flächendeckende Gehölzpflanzungen (siehe § 5 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

S 1

erforderliche passive Schallschutzmaßnahme
(siehe § 4 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

S 2

erforderliche passive Schallschutzmaßnahme
(siehe § 4 Abs. 2 textliche Festsetzungen)

TH

Zulässige Traufenhöhe der Hauptbaukörper
(siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

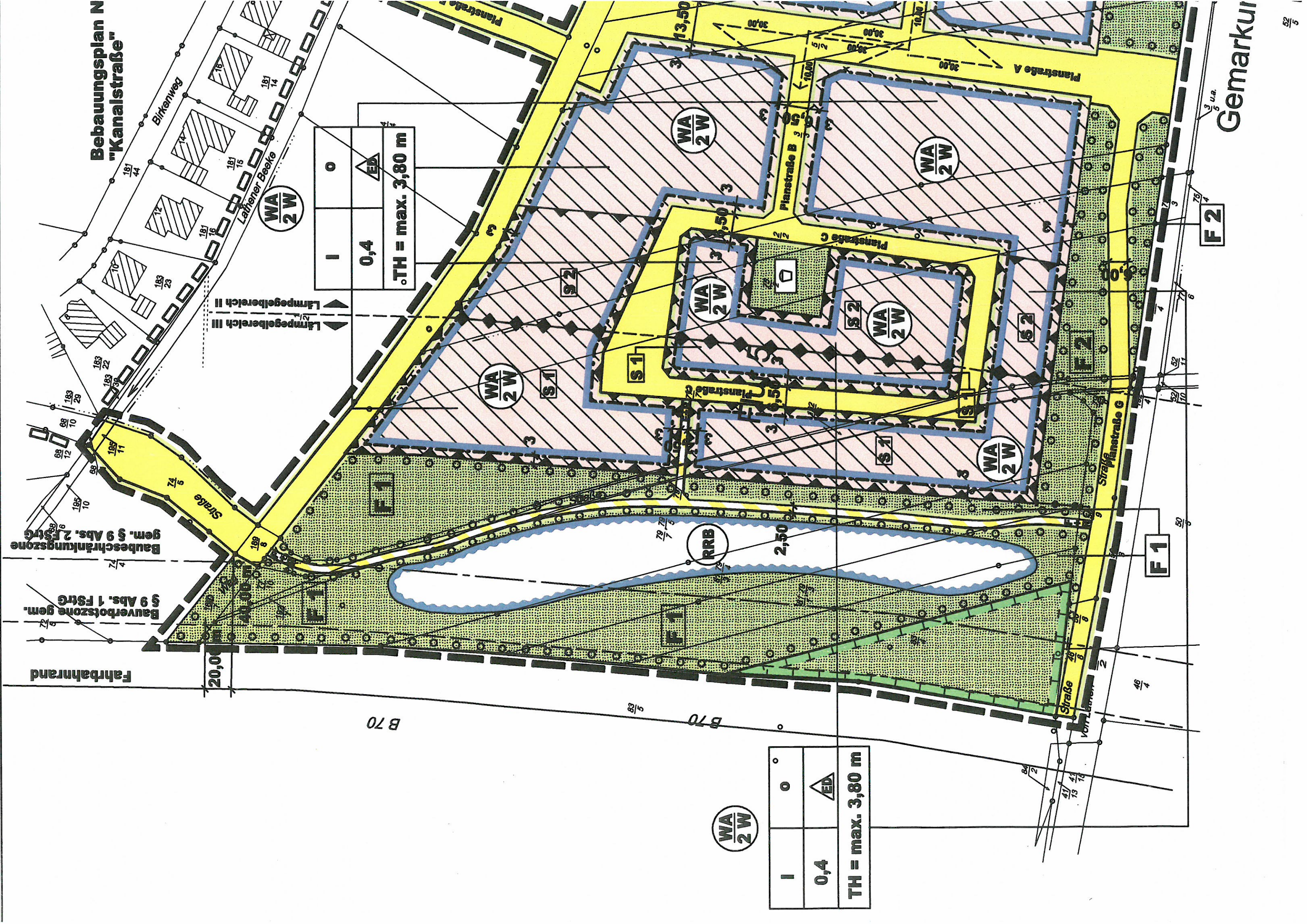


angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

8. Kennzeichnung



Sichtdreieck



Bebauungsplan N
"Kanalstraße"

Gemarkung

Fahrband
20,00
Bauverbotszone gem.
§ 9 Abs. 1 FStG
Baubeschränkungszone
gem. § 9 Abs. 2 FStG
Strabe 74/6
189/8
183/29
183/22
183/23
181/16
181/14
Lathener Beeke
Lämpegelbereich III
Lämpegelbereich II

I	0	ED
0,4		
TH = max. 3,80 m		

I	0	ED
0,4		
TH = max. 3,80 m		

WA
2 W

WA
2 W

WA
2 W

WA
2 W

WA
2 W

WA
2 W

WA
2 W

RRB

F2

F1

F2

F1

S1

S2

S2

S1

S1

S2

S1

S2

Planstraße A
30,00
13,50
30,00
10,00

Planstraße B
30,00
10,00

Planstraße C
10,50
30,00

Strabe
26/8
10,00
20,00
46/4

Strabe
74/6
189/8

3 u.a.
5/5

Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18

49716 Meppen

Bebauungsplan Nr. 5 "Kanalstraße"

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland

Gemeinde: Lathen
Gemarkung: Lathen

Flur
Maß

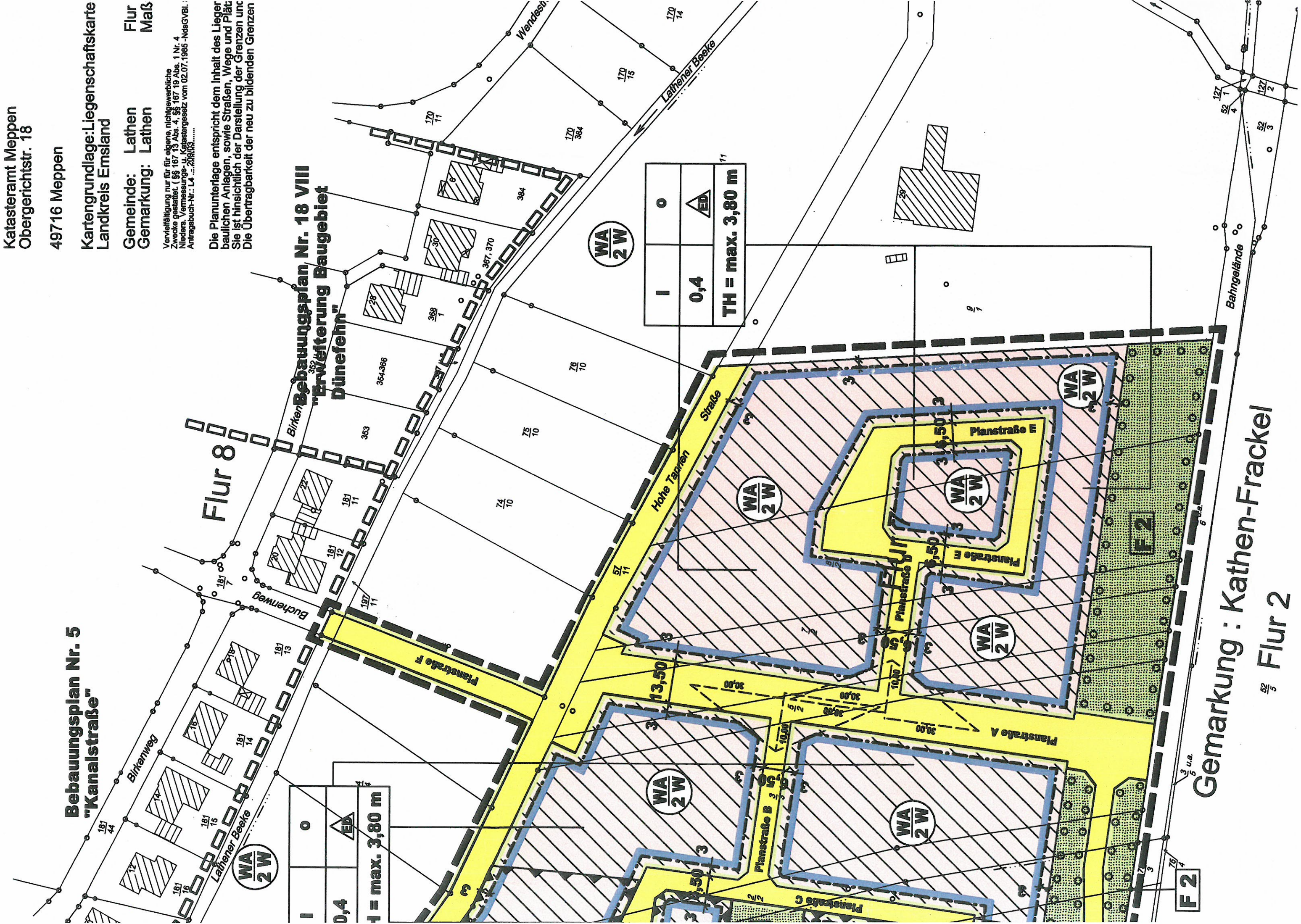
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche
Zwecke gestattet. (§§ 167, 13 Abs. 4, §§ 167, 19 Abs. 1 Nr. 4
Nieders. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1965 -NdsGVBl.:
Antragsbuch-Nr.: L 4 ... 208/03

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lieger
baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plät.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen unc
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen

I	0
0,4	ED
l = max. 3,80 m	

I	0
0,4	ED
TH = max. 3,80 m	

Birken Bebauungsplan Nr. 18 VIII "Erweiterung Baugebiet Dünefehn"



Gemarkung: Kathen-Frackel
Flur 2