



**GEMEINDE LATHEN  
LANDKREIS EMSLAND**

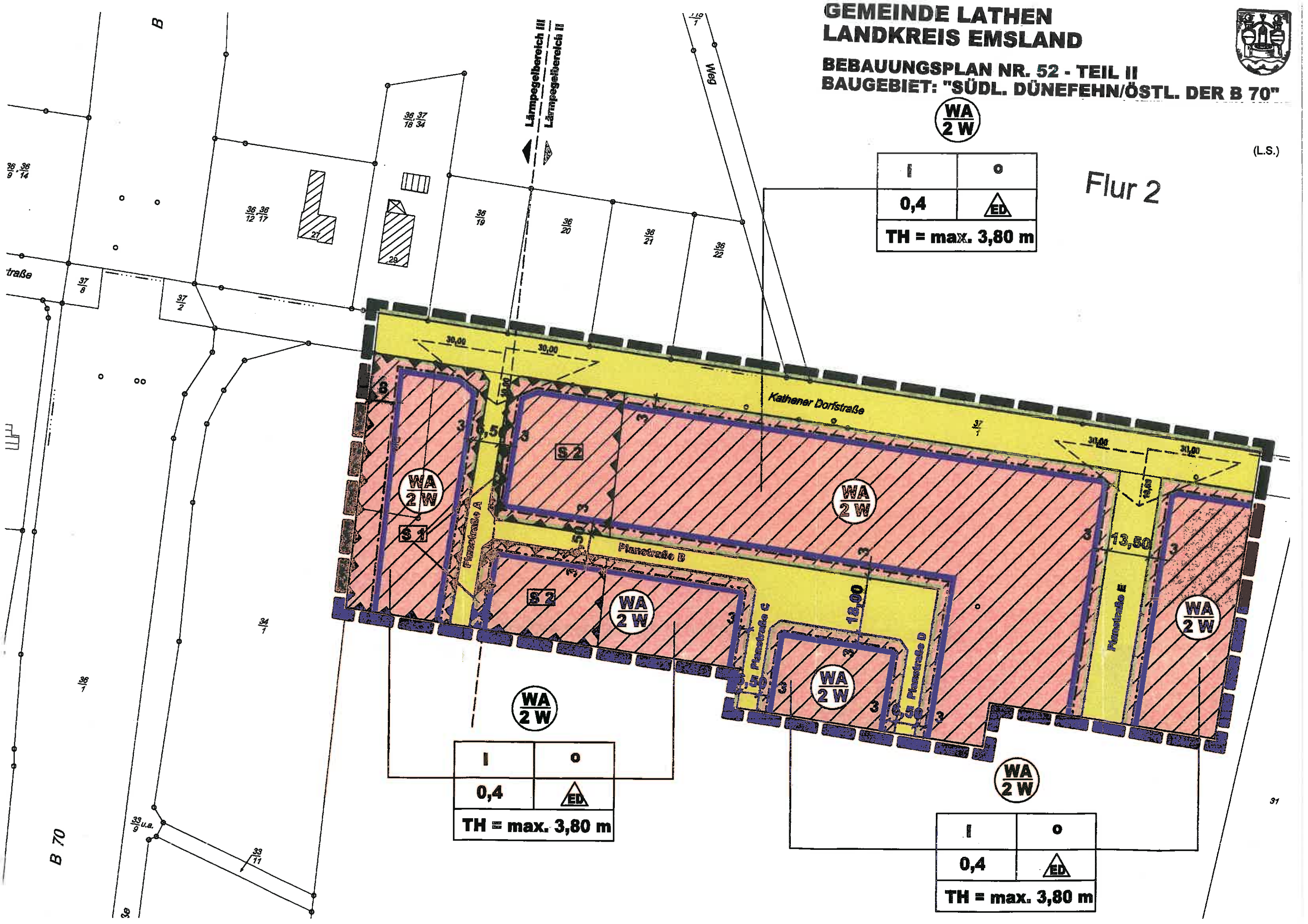
**BEBAUUNGSPLAN NR. 52 - TEIL II  
BAUGEBIET: "SÜDL. DÜNEFEHN/ÖSTL. DER B 70"**

(L.S.)

**WA  
2 W**

I	o
0,4	△ ED
TH = max. 3,80 m	

Flur 2

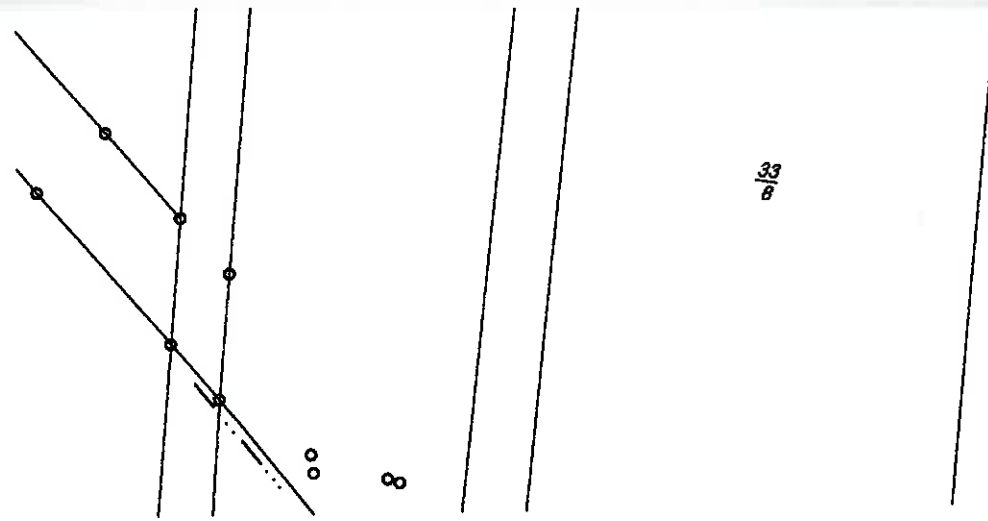


**WA  
2 W**

I	o
0,4	△ ED
TH = max. 3,80 m	

**WA  
2 W**




I	o
0,4	△ ED
TH = max. 3,80 m	



## 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

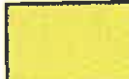
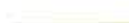
### 2. Maß der baulichen Nutzung

- I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)





### 3. Bauweise, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze


### 4. Verkehrsflächen

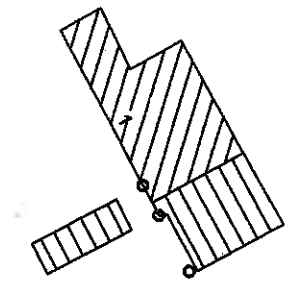
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 5. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
-  erforderliche passive Schallschutzmaßnahme (siehe § 4 Abs. 1 textliche Festsetzungen)
-  erforderliche passive Schallschutzmaßnahme (siehe § 4 Abs. 2 textliche Festsetzungen)
- TH** Zulässige Traufenhöhe der Hauptbaukörper (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 6. Kennzeichnung

-  Sichtdreieck



33, 33  
4 15

## 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 **S 1** gekennzeichneten Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für Wohn- und Aufenthaltsräume der Gebäude sind erforderliche resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) des

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w,res</sub> = 35 dB  
Büroräumen u. ä.: erf. R<sub>w,res</sub> = 30 dB einzuhalten.

Schützenswerte Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone etc. sind 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, schalldämmende 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 **S 2** gekennzeichneten Flächen sind schützenswerte Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone etc. nur an den mindestens um 90 ° straßenabgewandten Seiten der zugehörigen Gebäude zulässig.

### § 5 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.

## 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 Denkmalschutzbehörde 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.

## 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 Straßenbaulastträger der Bundesstraße 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehen.