

Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)
 Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lathen diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Südlich Dünefehn/östlich der B 70, Teil VIII", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen die Sitzung beschlossen.

Lathen, den 11.12.2018
 gez. Weber
 Gemeindevizeiter

Planunterlage
 Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2017

Planunterlage erstellt von:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
 Forst-Arenberg-Str. 1
 26892 Dörpen
 Auftragsnummer: 170187

Gemarkung: Kathen-Frackel Flur: 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.2017). 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 07.12.2018
 ObVI Haarmann, Dörpen
 (örtliche Vermessungsstelle)

gez. Haarmann
 (Unterschrift) -LS-

Planverfasser
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Geschäftsbereich Osterrück Am Schölerberg 6 49082 Osnabrück.

Osnabrück, den 06.12.2018
 gez. I. A. Heike Roßmann
 Planverfasserin

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich Dünefehn/östlich der B 70, Teil VIII“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lathen, den 11.12.2018
 gez. Weber
 Gemeindevizeiter -LS-

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
 Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom 19.09.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 09.10.2017 im Rathaus der Samtgemeinde Lathen durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

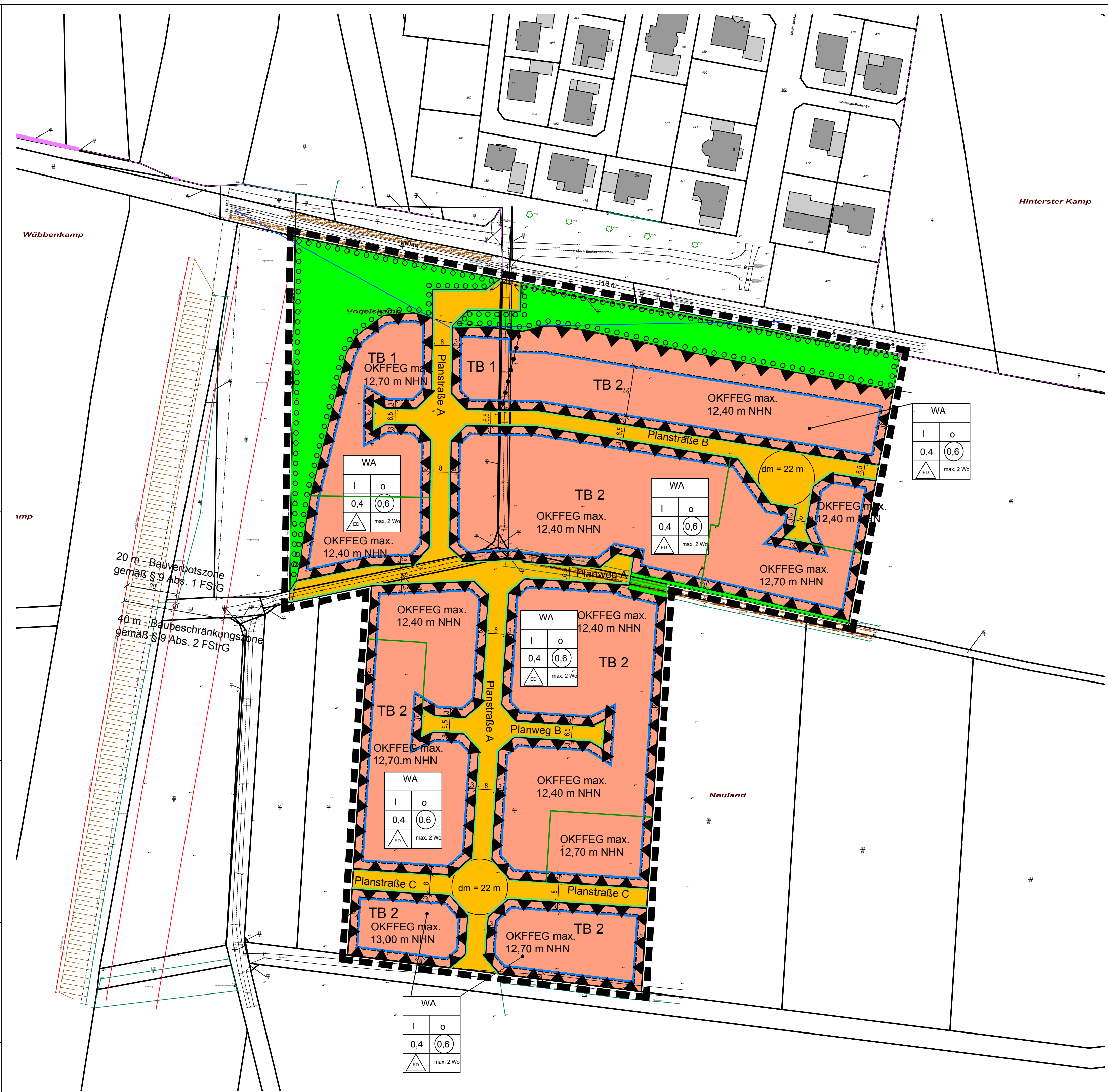
Lathen, den 11.12.2018
 gez. Weber
 Gemeindevizeiter -LS-

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Lathen, den 11.12.2018
 gez. Weber
 Gemeindevizeiter -LS-

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nebst Anlagen haben vom 01.10.2018 bis einschließlich 01.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.

Lathen, den 11.12.2018
 gez. Weber
 Gemeindevizeiter -LS-



- Übersichtsplan: Planzeichnung der Bebauungsplanung 13790 VIII 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschosflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - max. 2 Wo maximal sind 2 Wohneinheiten zulässig
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Abgrenzung zwischen Teilbereich 1 (TB 1) und Teilbereich 2 (TB 2)
 - Nachrichtliche Übernahmen**
 - 20 m - Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStzG
 - 40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStzG
 - Sichtfeld Bahn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gebäudehöhe**
 - Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planschrift festgesetzt (siehe Planzeichnung).
 - Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,5 m nicht überschreiten.
- Anzahl der Vollgeschosse**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im WA-Gebiet ein Vollgeschoss festgesetzt.
- Anzahl der zulässigen Wohnungen**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA - Gebieten maximal 2 Wohnungen pro Einzeleinheit zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Zulässigkeit von Nutzungen**
 In den WA-Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für die Verwaltungen,
 4. Gartenbetriebe,
 5. Tankstellen
 nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
 Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:**
 Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Ge-schoss		WA	
	Alle Fassaden der Gebäude	EG OG	TB1	TB2
			IV	IV

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffhaltenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

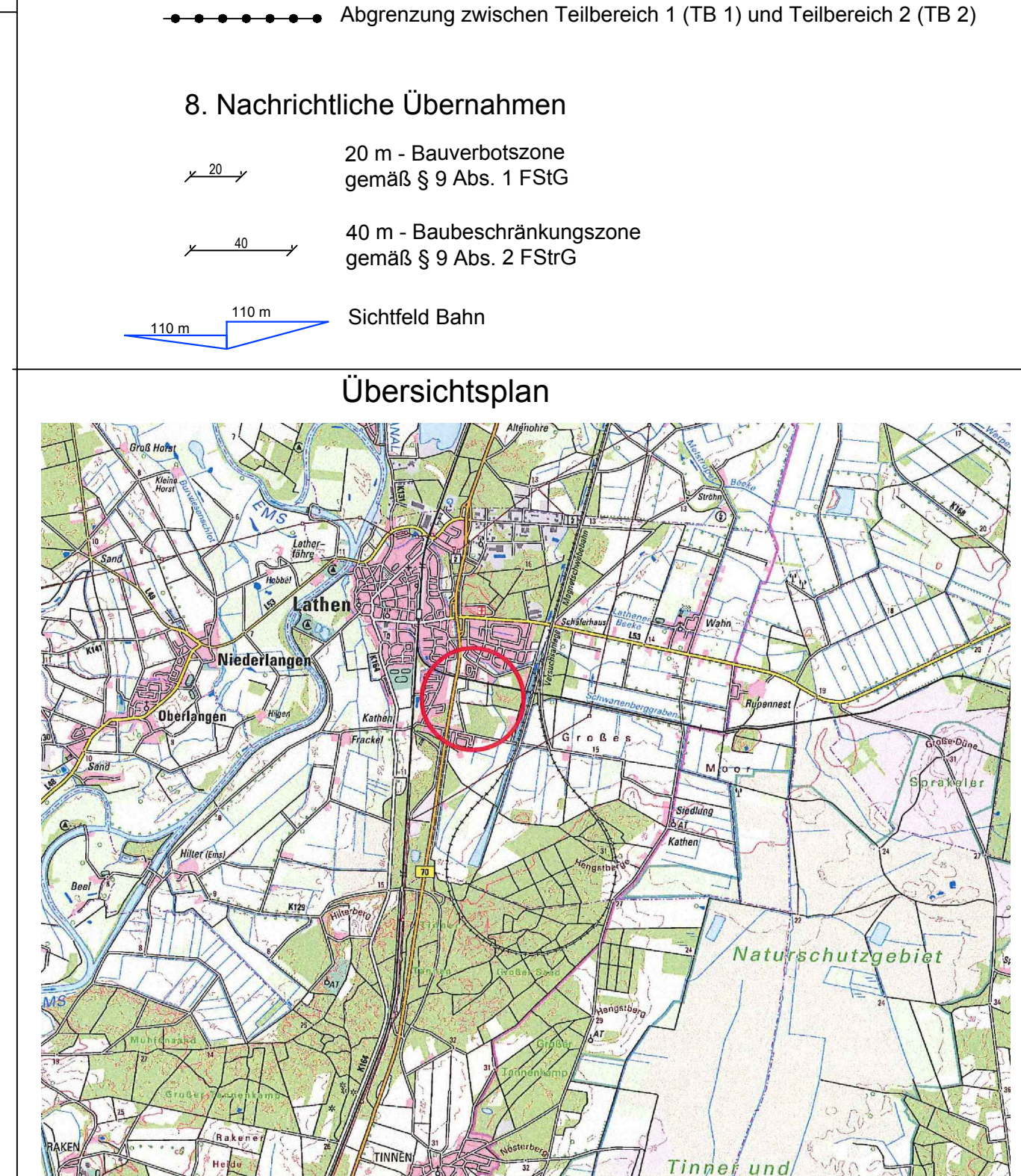
Im Teilbereich 1 sind die ebenerdigen Außenwohnbereiche bzw. Außenwohnbereiche für den ständigen Aufenthalt, im Lärm-schatten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer baulicher Anlagen zu errichten (im Lärm-schatten östlich von Baukörpern die einen Winkel von 180 bis 180 Grad zur Achse der B 70 bilden, Mindesthöhe 3,0 Meter über der Oberkante der Terrassenfläche und Mindestlänge 4,0 Meter, Mindest-Schalldämm-Maß Rw = 25 dB).

- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit den in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu bepflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.
- Pflanzliste 1**

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Populus tremula (Zitterappel)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Prunus spinosa (Schlehe)
Betula pendula (Hängebirke)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Betula pubescens (Moortrinke)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Buncker Hartweige)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Salix aurita (Weiden)
Crataegus monogyna (Waldobst)	Salix caprea (Salweide)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Salix cinerea (Grauweide)
Fraxinus alnus (Faulbaum)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Pflanzliste 2**

Deutzia gracilis (Zierliche Deutzia)
Lonicera pileata (Heckenkräusche)
Pachyandra terminalis (Schallglocken)
Potentilla fruticosa in Sorten (Fünftingerstrauch)
Spiraea bumalda (Sommerspiräe)
Spiraea japonica (Japan-Spiräe)
Symphoricarpos chinensis (Schneebeere)
alle ausdauernden Stauden und Gräser
- Straßenbäume**
 Innerhalb der festgesetzten 8 m breiten Straßenverkehrsfläche ist je 200 qm Straßenverkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbäum der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unverstigte Pflanzbeet darf eine Fläche von 10 qm nicht unterschreiten.
- Pflanzliste (Straßenbäume)**

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)



Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung unter Anwendung des § 245c BauGB

Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung

HINWEISE

- Artenschutz**
 Die Bauflächenvorbereitung im Zuge der Erschließung des Baugbietes darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter und außerhalb der Laichzeit von Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August erfolgen. Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.
- Archäologie / Denkmalpflege**
 In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftrag für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Geschäftsstelle Osnabrück
 Am Schölerberg 6 Tel. 0541-95733-0
 49082 Osnabrück Fax 0541-95733-33
 E-Mail: info-osnabrueck@nlg.de
<http://www.nlg.de>

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Gemeinde Lathen
 Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland
 Bebauungsplan Nr. 63
 "Südlich Dünefehn/östlich der B 70, Teil VIII"

Abschrift

Osnabrück, den 04.12.2018
 Planverfasser: I. A. Heike Roßmann
 Maßstab 1 : 1 000