



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschossflächenzahl
  - FH max. maximale Firsthöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**15. Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**

**TB 1** Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 3)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

a) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Nutzung:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Im **Mischgebiet (MI)** sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Die maximale Firsthöhe (FH max.), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante, darf 9,0 m nicht überschreiten

Die mittlere Geländeoberfläche beträgt der Zeit 10,5 m über Normalhöhenull (NHN). Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 10,5 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Abweichungen im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Lathen um bis zu max. 0,5 m sind zulässig.

Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage, Antennen o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche ausmacht.

#### 3. Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Orientierungswerte für Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 von 60 bzw. 55 dB(A) am Tag und 50 bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 66 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

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.

	Geschoss	TB 1 und 2	TB 3
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Alle Fassaden der Gebäude	EG OG	V V IV IV

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden 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 Lärmschatten der Gebäude, Nebengebäude oder an-derer baulicher Anlagen zu errichten (im Lärmschatten südlich von Baukörpern die einen Winkel von 160 bis 180 Grad zur Achse der Sögelers Straße bilden, Mindesthöhe 3,0 Meter über der Oberkante der Terrassenfläche und Mindestlänge 4,0 Meter, Mindest-Schalldämm-Maß  $R_w = 25$  dB).

#### Hinweise:

- Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Einzelnachweis möglich.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Lathen zur Einsicht bereitgehalten.

### HINWEISE

#### Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Thran“ planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

#### Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernung / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) hat außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März zu erfolgen. Sollten Baumfällarbeiten oder das Beseitigen von Gehölzen außerhalb der genannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befolegenen Baumhöhlen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder befolegenen Baumhöhlen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen hat außerhalb der Wochenstubezeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April zu erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriß oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erforderlich sein, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus dieser Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Immissionsbelastung

Von den benachbarten Bahnanlagen sowie der Bundesstraße wirken Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) auf das Plangebiet ein. Zum Schutz vor unzulässigen Immissionen sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie im Westen, der Bundesstraße B 70 im Osten und der L 53 (Sögelers Straße) im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Schießplatz Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieser Situation errichteten baulichen Anlagen könne gegen die Betreiber des Platzes keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

#### Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des DSchG ND 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.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, 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. 65 „Thran“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lathen, den 03.01.2019 (SIEGEL) *gez. Weber*  
Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lathen, den 03.01.2019 (SIEGEL) *gez. Weber*  
Gemeindedirektor

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 **LGLN**

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde : Lathen  
Gemarkung : Lathen  
Flur : 5

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 106/2018 Stand vom 12.04.2018). 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.

Meppen, den 19.12.2018

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
- Katasteramt Meppen - (SIEGEL) *gez. Albers*  
(Dipl.-Ing.)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 25.09.2018 bis 26.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Lathen, den 03.01.2019 (SIEGEL) *gez. Weber*  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lathen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lathen, den 03.01.2019 (SIEGEL) *gez. Weber*  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 65 „Thran“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2019 im Amtsblatt Nr. 2/2019 des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2019 rechtsverbindlich geworden.

Lathen, den 24.01.2019 (SIEGEL) *gez. Weber*  
Gemeindedirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 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 gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Lathen, den (SIEGEL) *gez. Weber*  
Gemeindedirektor



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 44 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/890-0 • Fax 05407/890-88 <i>gez. J. Eversmann</i>	bearbeitet	2018-12 Ev / Rp
	gezeichnet	2018-12 Hd/Lo/Bec
	geprüft	2018-12 Rp
	freigegeben	2018-12 Ev

Wallenhorst, 2018-12-04 Plan-Nummer: H:\LATHEN\218138\PLANE\Bp\bp\_lpln-65\_02\_Abschrift.dwg(Abschrift)

**GEMEINDE LATHEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 65**  
**"Thran"**

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000