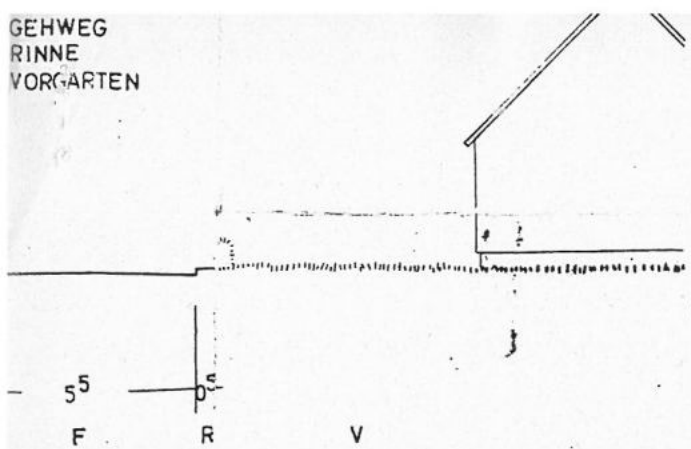


GEHWEG  
RINNE  
VORGARTEN



# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

KLEINSIEDLUNGSGEBIET	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GFZ
OFFENE BAUWEISE	0
BAULIENE	
BAUGRENZE	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPANES GLEICHZEITIG BAUGEBIETSGRENZE	

## DARSTELLUNG DER PLANUNGUNTERLAGE

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
-------------------------------	--

## ERGÄNZUNGEN OHNE RECHTSVERBINDLICHKEIT

GEPLANTE GEBÄUDE	
VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG	
UNTERGLIEDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHE	

SATZUNG BESCHLOSSEN  
10 BUNDESBAUGESETZ VOM  
(BGBl. I S. 341) DURCH DEN  
GEMEINDE IN DER SIT-  
1966  
DEN 1966

IN KRAFT GETRETEN  
GEMÄSS § 12 BUNDESBAUGESETZ VOM  
VOM 23.6.1960 BGBl. I S. 341 AUF  
GRUND DER BEKANNTMACHUNG  
VOM 1966  
GERSTEN, DEN 1966  
DER BÜRGERMEISTER

MEISTER RÄTSHERR

-----

# Bebauungsplan am Sportplatz Erweiterung der Gemeinde Gersten Landkreis Lingen

Ausfertigung  
für Behörden u. Stellen als  
Träger öffentlicher Belange  
nach BBauG. § 2 (5)

## Inhaltsverzeichnis:

- a) Bebauungsplan
- b) Satzung
- c) Begründung, beigelegt  
ferner folgende Unterlagen,  
die nicht Bestandteil des  
Bebauungsplanes sind:
- d) Satzung über Baugestaltung
- e) Übersichtsplan

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (verbindlichen Bauleitplan nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960)  
"Am Sportplatz" (Erweiterung) der Gemeinde Gersten, Landkreis Lingen

## Veranlassung und Zweck der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 2.8.1965 beauftragte die Gemeinde G e r s t e n den unterzeichneten Planbearbeiter mit der Aufstellung eines Erweiterungsplanes für das Grundstück am Sportplatz. Der frühere Bebauungsplan "Am Sportplatz" vom 27. November 1962 wurde mit Verfügung vom 28.11.1963 durch den Herrn Regierungspräsidenten in Osnabrück genehmigt. Ein Teil dieses Planes ist inzwischen ausgeführt. Für die restlichen Bauvorhaben liegen Anträge auf Baugenehmigung beim Kreis bereits vor bzw. ist mit einer alsbaldigen Einreichung zu rechnen. Baugrundstücke stehen daher in diesem Baugebiet nicht mehr zur Verfügung. Bei dem noch nicht allgemein befriedigten Drang zum Eigenheim ist die Gefahr einer Zersiedlung und Streubautätigkeit gegeben. Um dieser unerwünschten Entwicklung vorzubeugen, ist die Gemeindevertretung gewillt, weiteres Bauland für ihre Bürger zu erschließen. Mit der nordöstlichen Erweiterung des Baugebietes am Sportplatz bietet sich die Möglichkeit, die Bautätigkeit zu konzentrieren und den Ort organisch weiter zu entwickeln.

## Durchführung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde ist bestrebt, die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke in ihren Besitz zu überführen. Entsprechende Kaufverhandlungen werden aller Voraussicht nach in Kürze zu einem erfolgreichen Abschluß gebracht werden können. Das Bundesbaugesetz hält in seinem 4. (§§ 45 - 84) und 5. Teil (§§ 85 - 122) verschiedene Maßnahmen bereit, die die Durchführung eines beschlossenen Bebauungsplanes ermöglichen sollen. Ihre Anwendung wird jedoch im vorliegenden Fall kaum in Betracht kommen.

## Gegenstand der Planung

Nach dem Bebauungsplan "Am Sportplatz" (Erweiterung) können weitere 22 eingeschossige Eigenheime in offener Bauweise erstellt werden. Unter Annahme einer Einliegerwohnung in jedem zweiten Gebäude ist demnach mit einem Zuwachs von maximal 33 Wohnungen für 100 - 130 (Mittelwert 115) Einwohner zu rechnen.

Für Erschließungsmaßnahmen zur Durchführung des Planes wird die Gemeinde aufgrund der Kostenschätzung bei einfachster Ausführung mit nachstehenden Ansätzen rechnen müssen:

für Grundstückskauf:	8.000,-- DM
" Straßenbau:	45.000,-- "
" Parkplätze:	2.000,-- "
<hr/>	
insgesamt:	55.000,-- DM
	=====

Von dem veranschlagten Gesamtbetrag muß die Gemeinde nach BBauG. § 129 mindestens 10 vom Hundert selbst tragen, während von dem verbleibenden Betrag Erschließungsbeiträge nach § 127 erhoben werden können.

Weitere Zahlenwerte:

	Länge	Breite	Fläche	
	m	m	qm	ha
Planstraße E:	97	8,0	776	
" F:	99	8,0	792	
Wohnweg G:	36	5,0	180	
vorhandener Wirtschaftsweg:	140	5,5	770	
	14	4,5	63	
Parkplatz:	30	5,0	150	
			<hr/>	
Fläche für Verkehr:			2731	0,27
Baugebiet (N3):				1,76
			<hr/>	
Fläche des Plangebiets:				<u>2,03 ha</u>
Besiedlungsdichte:	115	: 2,03 =	<u>57 E/ha</u>	

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen sollen in der gleichen Weise, wie in dem angrenzenden Baugebiet nach dem ersten Plan gelöst werden. Die in diesem Bereich errichtete zentrale Wasserversorgungsanlage läßt es ihrer Kapazität nach zu, daß das Neubaugebiet noch zusätzlich angeschlossen wird. Dies ist nur als Übergangslösung anzusehen, bis Gersten an das geplante Wasserversorgungsnetz des Landkreises Anschluß erhält.

Die anfallenden Abwässer sollen in vorbeschriebenen Dreikammerkläranlagen mechanisch gereinigt und danach auf den einzelnen Grundstücken verrieselt werden.

Osnabrück, den 17. November 1965

*Bernmann*  
Dipl. Ing./Planbearbeiter

G e r s t e n, den 196

Bürgermeister      Ratsherr

## S a t z u n g

über die Baugestaltung der im Bebauungsplan  
"Am Sportplatz" "(Erweiterung)"  
der Gemeinde Gersten, Landkreis Lingen  
festgesetzten baulichen Anlagen

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 (Nds. GVBl. Sb. I S. 126), der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938) und des Preussischen Gesetzes gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907 (GS. S. 260) hat der Rat der Gemeinde Gersten in seiner Sitzung am 1965 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Bauliche Anlagen und Änderungen sind so auszuführen, daß sie Ausdruck anständiger Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sind und sich der Umgebung einwandfrei einfügen. Auf die Eigenart oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, auf Denkmale und bemerkenswerte Naturgebilde ist Rücksicht zu nehmen.

### § 2

Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten, das Verhältnis der Giebel- zur Traufenseite muß mindestens 4 : 5 betragen. Die Traufenhöhe der eingeschossigen Häuser darf, gemessen von der Oberkante Sockel bis Unterkante der Dachrinne, 3 m nicht überschreiten. Die Außenwände sind in roten oder braunen, hell verfugten Ziegeln oder Klinkern zu errichten.

### § 3

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit roten oder braunen Dachpfannen zu decken. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß 45 Grad betragen.

Dachausbauten sind zulässig. Sie dürfen 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Schornsteine sollen die Dachhaut im oder in der Nähe des Firstes durchbrechen.

#### § 4

Nebengebäude, Anbauten und freistehende Kleinbauten müssen sich in ihrer Größe und in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden harmonisch anpassen. Sie sind in massiver Bauweise mit der gleichen Außenwandbehandlung wie die Hauptgebäude auszubilden. Vorgefertigte Garagen und vorgefertigte Nebengebäude sind unzulässig.

#### § 5

Die bebauten Grundstücke sind straßenseitig einzufriedigen. Die Einfriedigung soll straßenweise oder gebietlich einheitlich durch 1 m hohe Holzzäune oder Hecken erfolgen. Es sind nur Holztore zwischen Holzpfeilern oder Steinpfeilern zugelassen. Die Einfriedigung ist dauernd in einem guten Zustande zu erhalten.

#### § 6

Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen und dergleichen bedarf der Erlaubnis der Baugenehmigungsbehörde.

#### § 7

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 (2) der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 35 - 37 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 500,-- DM bzw. die Ersatzvornahme angedroht.

#### § 8

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gersten, den

196

.....  
Bürgermeister

.....  
Ratherr

# ÜBERSICHTSPLAN „AM SPORTPLATZ (ERWEITERUNG)“ DER GEMEINDE GERSTEN LANDKREIS LINGEN

M. 1:5 000

BEBAUUNGSPLAN  
"AM SPORTPLATZ"  
(ERWEITERUNG)

BEBAUUNGSPLAN  
"AM SPORTPLATZ"

*Obergersten*

Zettel

Schollade

DEM HERRN DIPL. ING. J. BENNEMANN OSNABRÜCK IST DIE VERVIELFÄLTIGUNG UNTER DEN IM BESCHIED VOM 28. FEBR. 1963-2636 B-A 83/63 - SCHRIFTLICH ANERKANNTEN BEDINGUNGEN GE-STATTET WORDEN.

--- GRENZE DES  
BEBAUUNGSPLANES

VERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES KATASTERAMTES LINGEN-EMS VOM 28. FEBR. 1963

27

27.6

27.4

27.2

26.8

26.6