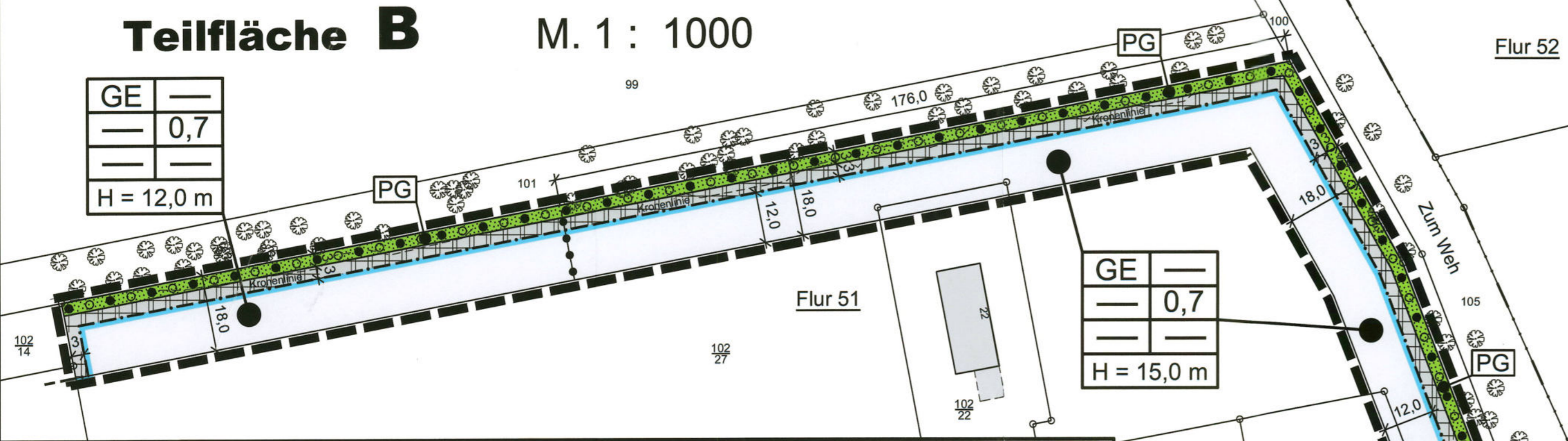
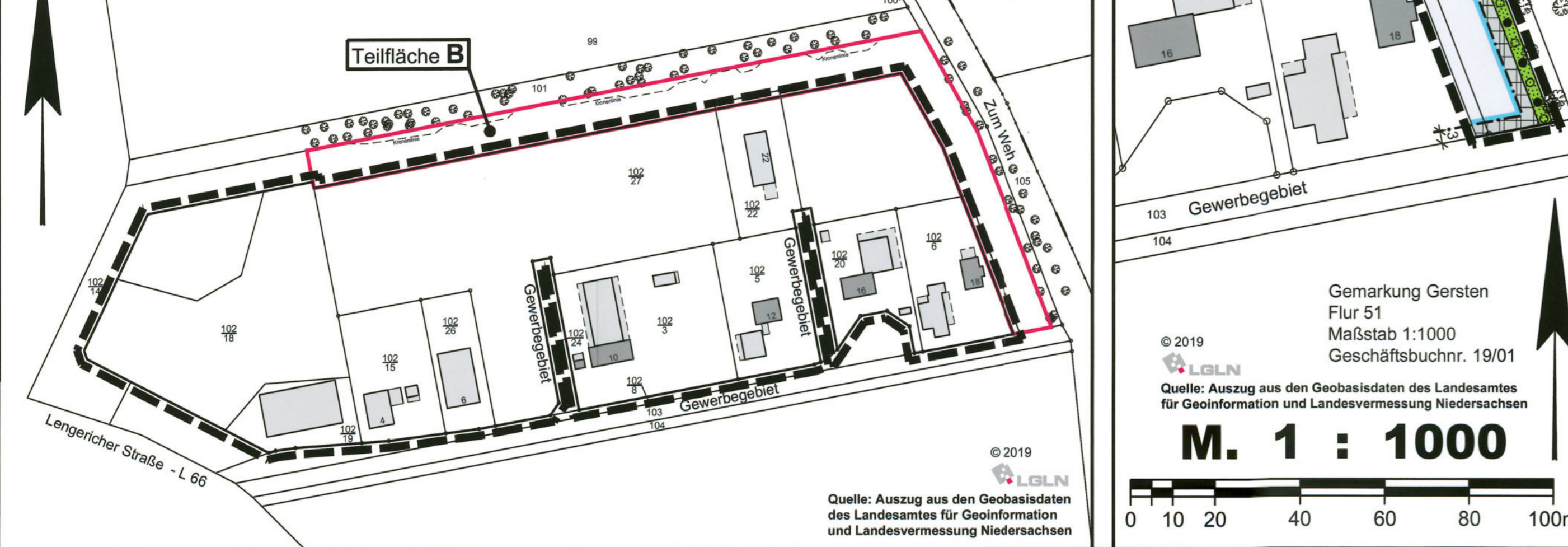


Teilfläche B M. 1 : 1000

GE	—
—	0,7
H = 12,0 m	



Teilfläche A M. 1 : 2000



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Gersten diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Gersten", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Gersten, den 19. MRZ. 2021

[Signature]
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 17.01.2019 und 13.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Gersten", 2. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 31.01.2019 und 03.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gersten, den 19. MRZ. 2021

[Signature]
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 11.02.2021

[Signature]

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 und 13.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.09.2020 bis 22.10.2020 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gersten, den 19. MRZ. 2021

[Signature]
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,7 GRZ Grundflächenzahl
- H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Private Grünfläche (PG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

Folgende Festsetzung gilt für die Teilflächen A und B

1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO
Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind neben den im Ursprungsplan geregelten zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen
- Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen. Als untergeordnete Nebenanlagen sind sie auf oder an Gebäuden jedoch zulässig. Unzulässig sind sie aber auf und an Gebäuden, deren Errichtung vorrangig zum Zweck der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

Folgende Festsetzungen gelten nur für die Teilfläche B

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
In der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume, je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.3.2 Betriebsflächen

Die nicht überbauten Betriebsflächen sind als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Mindestens 30 % der nicht überbauten gewerblichen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen. Auf den übrigen Flächen sind Kräuterwiesen, Krautsäume und Sukzessionsflächen zu fördern.

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Alnus glutinosa	Schwarzzerle	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula Pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.3.3 Stellplätze
Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen (Rasenlochsteine, Schotterrasen o.ä.). Je 6 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 2

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winderlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche		

2 Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Oberflächenentwässerung
Die Entwässerung der gewerblich genutzten Flächen ist dezentral so zu organisieren, dass das über den natürlichen Regenwasserabfluss anfallende Niederschlagswasser zu keiner Abflussverschärfung der vorhandenen Vorfluter führt. Die technische Ausgestaltung der Regenwasserbewirtschaftung obliegt den Nutzern der gewerblichen Fläche.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Gersten" treten für die Teilfläche B die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Gersten", rechtskräftig seit dem 30.04.2001, außer Kraft. Für die Teilfläche A treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Gersten" außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter den Rufnummern (05931) 6605 oder (05931) 44-5036 zu erreichen.

3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der Öffnungszeiten bei der Samtgemeinde Lengerich (Mittelstraße 15, 49838 Lengerich) eingesehen werden.

3.4 Artenschutz
Die nächtliche Beleuchtung der Gewerbegebiete ist umweltfreundlich zu gestalten. Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.5 Landesstraße 66
Von der Landesstraße 66 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gersten, den

[Signature]
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Gersten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.02.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gersten, den 19. MRZ. 2021

[Signature]
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2021 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Gersten diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Gersten", 2. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung in Kraft.

Gersten, den 01. APR. 2021

[Signature]
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Gersten, den 09. DEZ. 2021

[Signature]
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Gersten Flur: 51
Gemarkung: Gersten Maßstab 1 : 1000

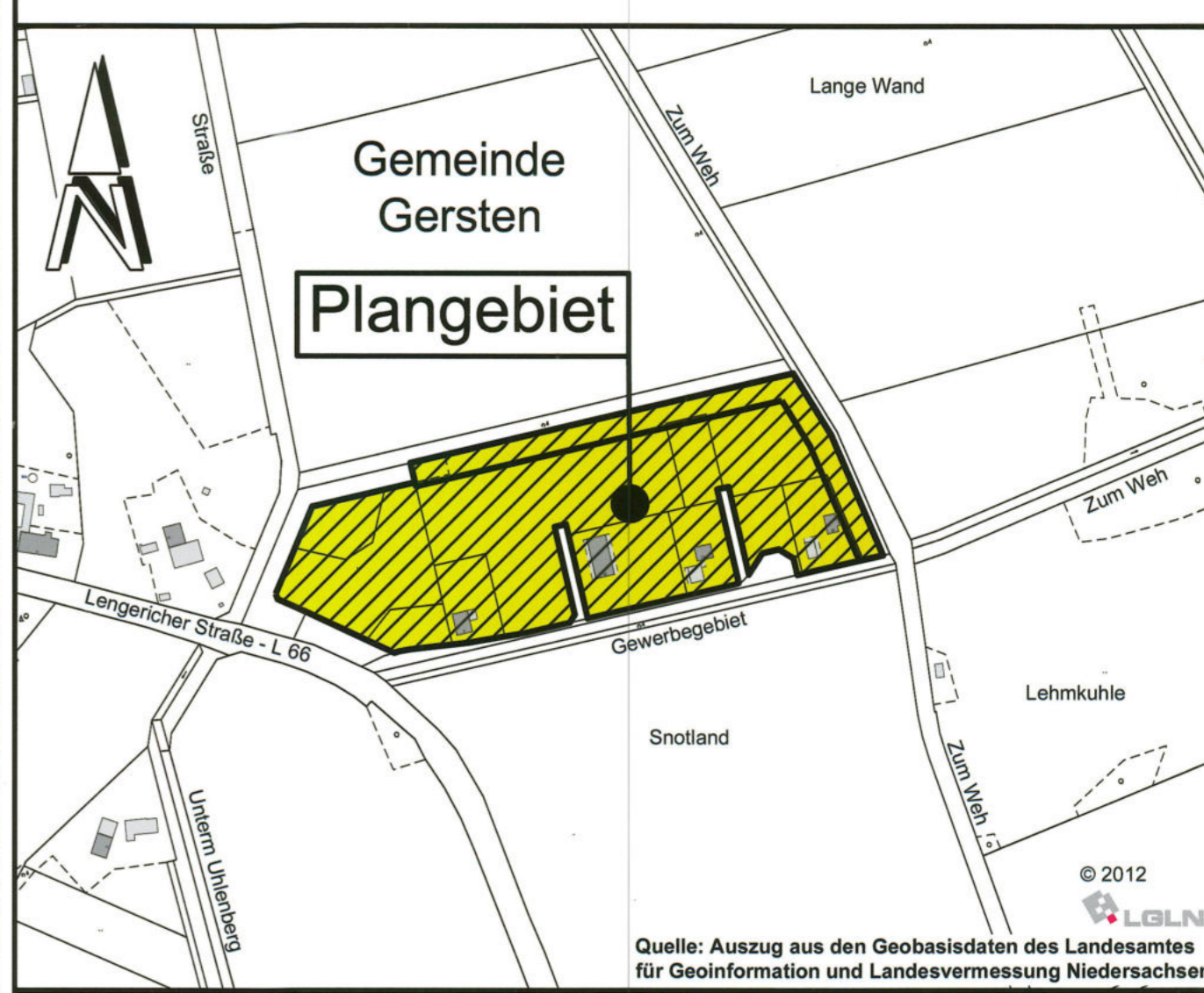
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2019).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 19. März 2021

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil
Geschäftsbuch Nr. 19 / 01 (Bitte bei Rückfragen angeben)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Gersten
Landkreis Emsland
Urschrift

Bebauungsplan Nr. 6

" Gewerbegebiet Gersten ", 2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB