

1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)

- 1.1 Grundflächenzahl:**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen:**
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m über dem Bezugspunkt.
- 1.3 Zahl der Wohnungen:**
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1.4.1 Gehölzstreifen:**
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Für die Bepflanzung der Flächen sind die in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten zu jeweils mindestens 10 % zu pflanzen.
 - 1.4.2 Straßenbäume:**
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist je 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Das versiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 qm nicht unterschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- 1.5 Schallschutz:**
 - 1.5.1 Lärmschutzwälle:**
Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist entlang der Nordostecke des Plangebietes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m bezogen auf die Fahrbahn des östlich verlaufenden Rad- und Fußweges anzulegen.
Westlich entlang der Landesstraße 66 (L 66) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf die Fahrbahn der Landesstraße innerhalb dieser Fläche anzulegen.
 - 1.5.2 Schallschutz an der L 66:**
In der ersten Bauzeile entlang der Landesstraße 66 (Bawinkeler Straße) sind im Obergeschoß der Gebäude, Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen (Lärmpegelbereich III der DIN 4109)

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- 2.1 Dachform und -neigung:**
Die Hauptdächer sind als Sattel-, Walm-, Mansard- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei den Hauptdächern ist eine Dachneigung von mindestens 30° einzuhalten. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.
- 2.2 Garagen:**
Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.3 Oberflächenwasser:**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich versickert werden. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3. Hinweis

- 3.1 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).

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Bauverbotszone:**
20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
- 4.2 Baubeschränkungszone:**
40m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

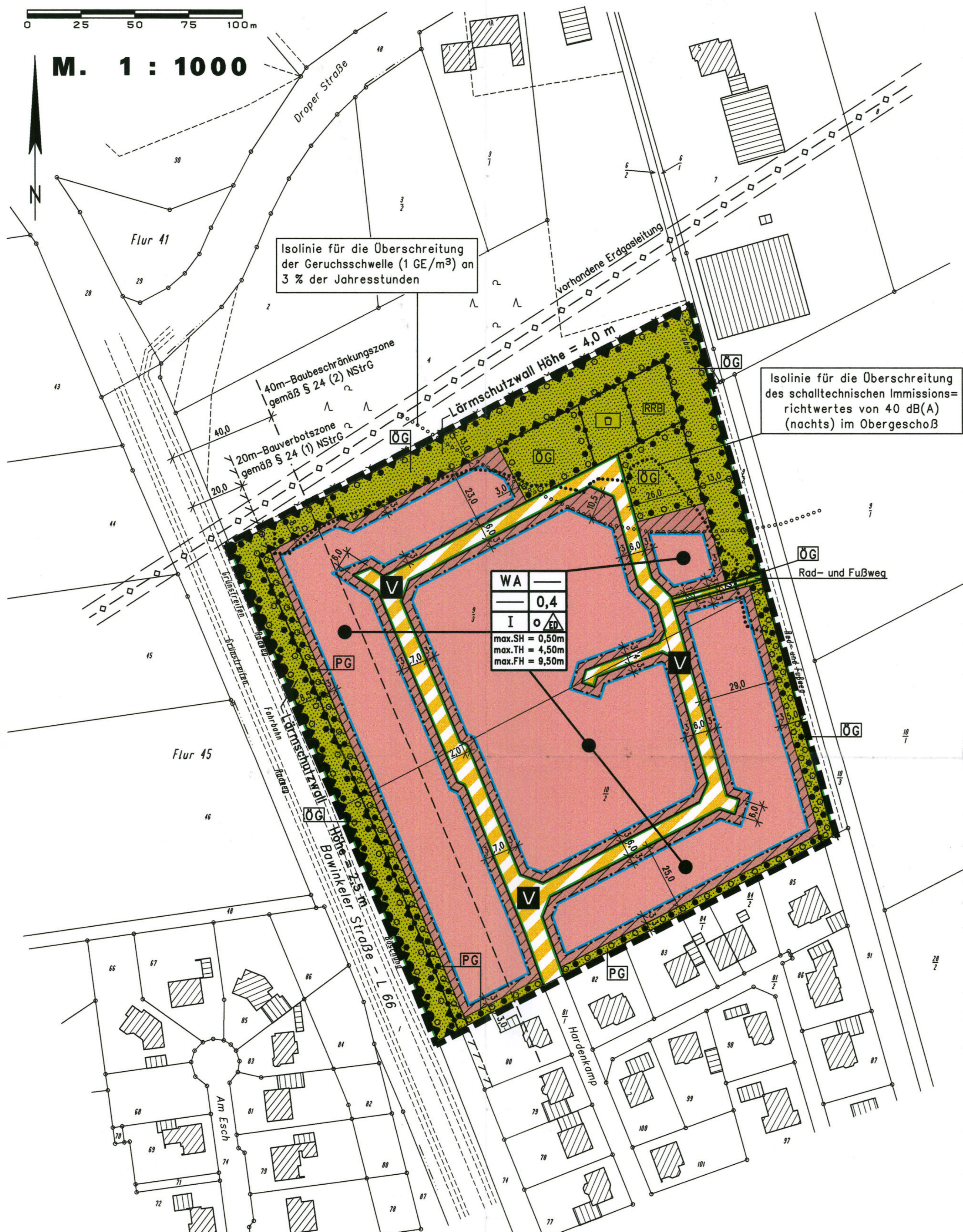
5. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume Acer campestre (Feldahorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Acer platanoides (Spitzahorn) Alnus glutinosa (Schwarzerie) Betula pendula (Hängebirke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Populus tremula (Zitterpappel) Prunus padus (Frühe Traubenkirsche) Quercus robur (Stieleiche) Salix aurita (Ohrweide) Salix caprea (Salweide) Salix cinerea (Grauweide) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Tilia cordata (Winterlinde)	Pflanzliste 2: Strauchbäume Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Crataegus laevigata (Rotdorn) Fagus sylvatica (Rotbuche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde)
--	--

Pflanzliste 1: Bäume Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguineum (Blutroter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuß) Crataegus monogyna (Weißdorn) Fraxinus excelsior (Hainbuche) Ilex aquifolium (Stechpalm) Lonicera periclymenum (Waldeiblatt) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa canina (Hundsrose) Rubus fruticosus agg. (Brombeere) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Pflanzliste 2: Strauchbäume Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Crataegus laevigata (Rotdorn) Fagus sylvatica (Rotbuche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde)
--	--

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Maximale Sockelhöhe Maximale Traufhöhe Maximale Firsthöhe	



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Gersten diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Hardenkamp II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Gersten, den 18.04.2001
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 21.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hardenkamp II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gersten, den 18.04.2001
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3, 49757 Werlte, Tel.: (05951) 95 10 12
Werlte, den 11.04.2001

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 06.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.07.2000 bis 31.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gersten, den 18.04.2001
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 08.02.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben erneut vom 26.02.2001 bis 27.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gersten, den 18.04.2001
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Gersten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.04.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gersten, den 18.04.2001
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2001 bekannt gemacht worden, daß die Gemeinde Gersten diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Hardenkamp II" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7 in Kraft.
Gersten, den 18.04.2001
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht - geltend gemacht worden.
Gersten, den 01.10.2002
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.
Gersten, den 09. DEZ. 2001
Bürgermeister

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis: Emsland
Gemeinde: Gersten
Gemarkung: Gersten
Flur: 44 **Maßstab 1:1000**

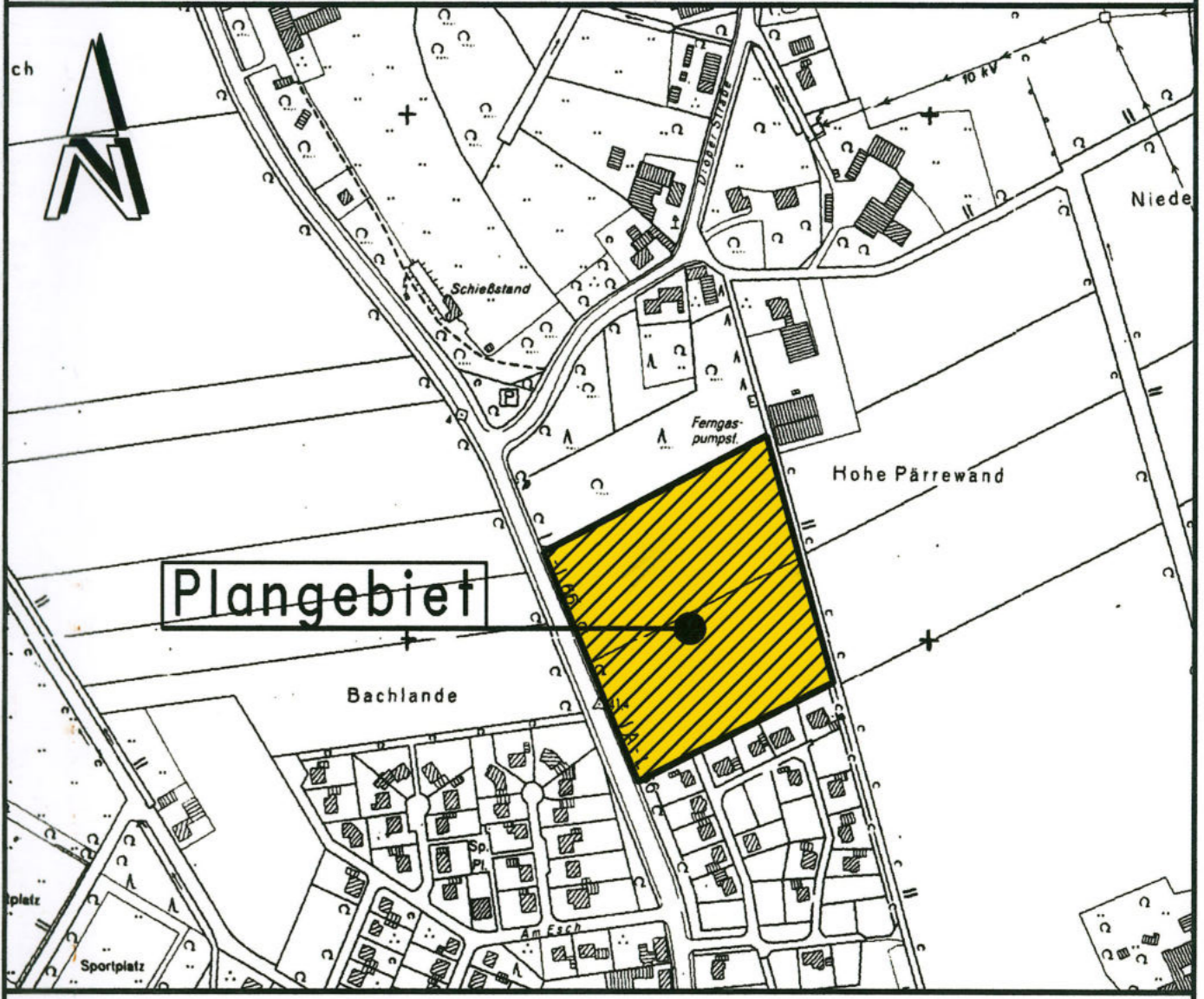
Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Lingen
In Auftrage
Vermerk:
Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemerkten Grenzen in Knickpunkten und Grenzschnitten fehlt das Kreisymbol ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNVO=verordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o Offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - max.SH=0,50m. Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 - max.TH=4,50m. maximale, zulässige Traufhöhe
 - max.FH=9,50m. maximale, zulässige Firsthöhe
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen
 - OG = öffentliche Grünflächen
 - K = Kinderspielfeld
 - RRB = Regenrückhaltebecken
 - PG = private Grünflächen
 - Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - Umgrünzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000



Gemeinde Gersten
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 7 "Hardenkamp II"

Mit örtlichen Bauvorschriften