Kartengrundlage: Zuteilungskarte des Flurbereinigungsverfahrens **Lengerich - Gersten - Handrup**

Landkreis Emsland

Gemeinde: **Gersten**

Gemarkung: **Gersten**

**Flur : 44,45,51**

**Maßstab : 1 : 1000**

Verwaltung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gemäß § 11 Abs. 4, § 14 Abs. 1 Nr. 3 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187 -

Aktenzeichen Nr. A 5015/90

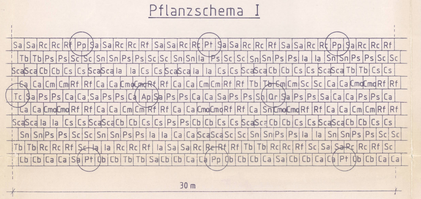
Die Planunterlage stimmt nicht mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters überein, sondern entspricht der Zuteilungsgrenze des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens Lengerich - Gersten - Handrup und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.90). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen, den 28. OKT. 1993

Katasteramt Meppen
Außenstelle Lingen/Ems
Im Vermessungsdirektor

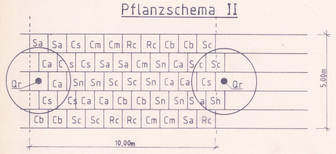
*Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu unvermarkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten fehlt das Kreissymbol) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.*

## Pflanzschema I

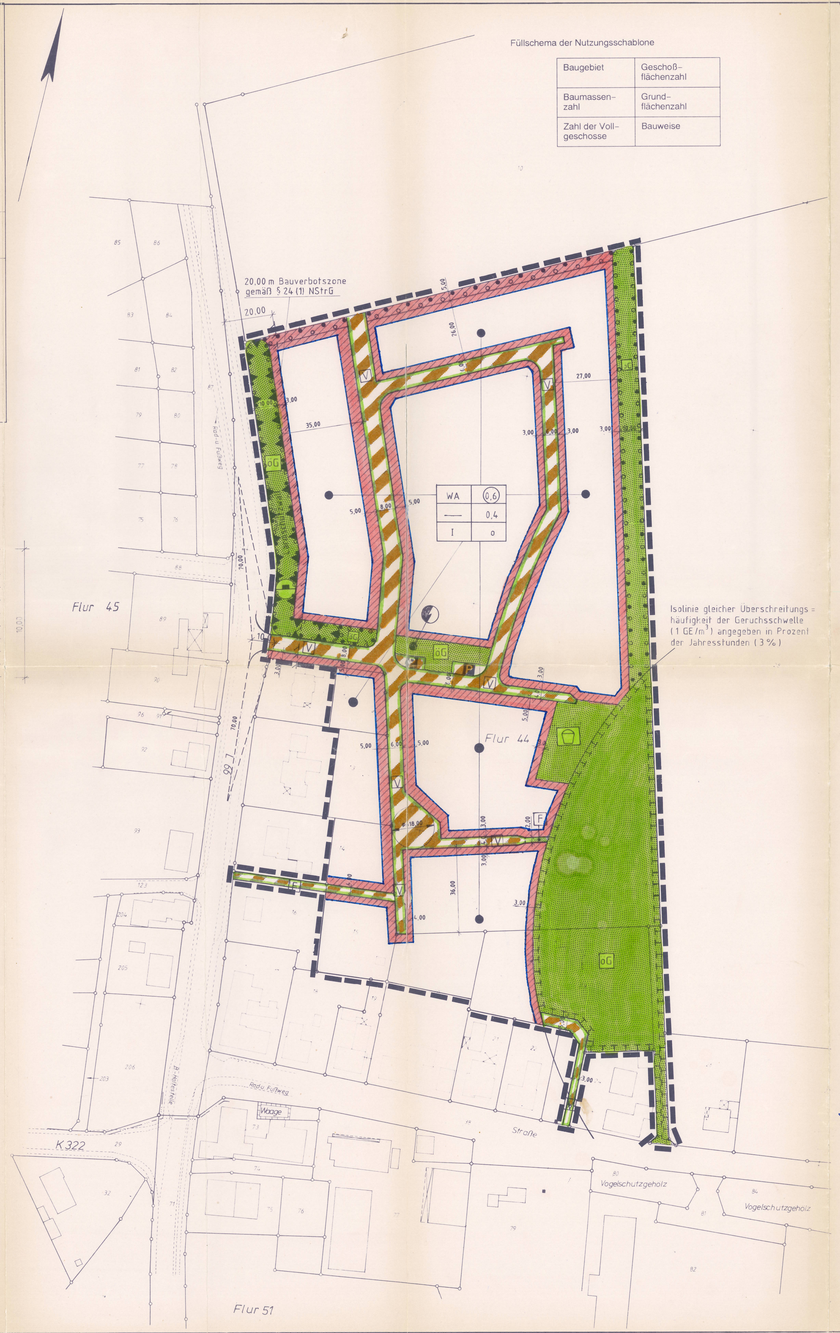



| Pos. | | botanischer Name | deutscher Name | Stck. |
|---|---|---|---|---|
| Ap | = | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | 1 |
| Pt | = | Populus tremula | Zitterpappel | 3 |
| Pp | = | Prunus padus | Frühe Traubenkirsche | 3 |
| Qr | = | Quercus robur | Stieleiche | 1 |
| Tc | = | Tilia cordata | Winterlinde | 1 |
| Cb | = | Capinus betulus | Hainbuche | 24 |
| Cm | = | Cornus mas | Kornelkirsche | 10 |
| Cs | = | Cornus sanguineum | Blutroter Hartriegel | 19 |
| Ca | = | Corylus avellana | Haselnuß | 39 |
| Cmo | = | Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | 10 |
| Ia | = | Ilex aquifolium | Stechpalme | 16 |
| Ps | = | Prunus spinosa | Schlehdorn | 32 |
| Rf | = | Rhamnus frangula | Faulbaum | 29 |
| Rc | = | Rosa canina | Hundsrose | 22 |
| Sca | = | Salix caprea | Salweide | 18 |
| Sc | = | Salix cinerea | Aschweide | 18 |
| Sn | = | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | 18 |
| Sa | = | Sorbus aucuparia | Eberesche | 24 |
| Tb | = | Taxus baccata | Eibe | 12 |

## Pflanzschema II




| Pos. | | botanischer Name | deutscher Name | Stck. |
|---|---|---|---|---|
| Ca | = | Corylus avellana | Haselnuß | 7 |
| Cb | = | Capinus betulus | Hainbuche | 6 |
| Cm | = | Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | 5 |
| Cs | = | Cornus sanguineum | Blutroter Hartriegel | 6 |
| Qr | = | Quercus robur | Stieleiche | 1 |
| Rc | = | Rosa canina | Hundsrose | 5 |
| Sa | = | Sorbus aucuparia | Eberesche | 6 |
| Sc | = | Salix cinerea | Aschweide | 7 |
| Sn | = | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | 7 |




Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Baugebiet | Geschoßflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
2. Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Geschoß zulassen, wenn sich dieses Geschoß im Dachraum befindet (Ausnahme nach § 31 (1) BauGB).
3. Die festgesetzten Pflanzstreifen sind vom jeweiligen Eigentümer entsprechend der im Plan dargestellten Pflanzschemata anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
4. Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zulassen.
5. Entlang der L 66 sind die Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) auf Privatgrund fest und lückenlos einzufrieden.
6. Zufahrten und Zugänge von den Baugrundstücken zur L 66 dürfen außerhalb der OD nicht hergestellt werden.
7. Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist zu verrieseln, bzw. darf nicht ungenutzt abgeleitet werden.
8. Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in den entsprechenden Pflanzschemata angegebenen Arten zu verwenden. Auf dem Lärmschutzwall ist das Pflanzschema I zu verwenden, auf der Dammkrone sind jedoch Heister anstelle von Hochstämmen zu pflanzen. In dem Pflanzstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes ist das Pflanzschema II zu verwenden. Die Fläche am östlichen Rand ist als zweireihige Lindenpflanzung auszuführen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Alle natürlich abgängigen Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
9. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Obstbaumhochstämme in alten dorftypischen Sorten zu pflanzen.
   Die Krautvegetation ist extensiv zu pflegen.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 56 NBauO):

1. Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszubilden.
   Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,80 m über der mittleren Höhe der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Gebäude. (Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.)
2. Garagen und sonstige Nebenanlagen ohne Aufenthaltsfunktion bis zu einer Fläche von 36 qm dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm über dem Straßenniveau freizuhalten (vorhandene Einzelbäume sind ausgenommen).

20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind, § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978. Eventuelle Funde sind unverzüglich beim Schulverwaltungs- und Kulturamt des Landkreises Emsland als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Gersten diese(n) ~~vereinfachte Änderung des~~ Bebauungsplan~~(es)~~ Nr. 5 "Hardenkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Gersten, den 29.10.1993

i.V. Ratsvorsitzender — Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 31.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 08.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gersten, den 29.10.1993 — Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Ing. Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3 49757 Werlte Tel. 05951 / 828

Werlte, den 28.10.1993

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am ..... 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 17.12.1992 ortsüblich bekannt = gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.12.1992 bis 28.01.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gersten, den 29.10.1993 — Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 02.04.1993 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gersten, den 29.10.1993 — Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Gersten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gersten, den 29.10.1993 — Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 08. Nov. 1993 Az.: -65-610-440-05 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meppen, den 08. Nov. 1993
**Landkreis Emsland**
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung

Der Rat der Gemeinde Gersten ist den in der Verfügung des Landkreises Emsland vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt = gemacht.

Gersten, den ..... — Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 31.1.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 2 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.1.1994 rechtsverbindlich geworden.

Gersten, den 9.2.1994 — Gemeindedirektor

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 09. DEZ. 2021 — Gemeindedirektor / 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. 2021 — Gemeindedirektor / Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

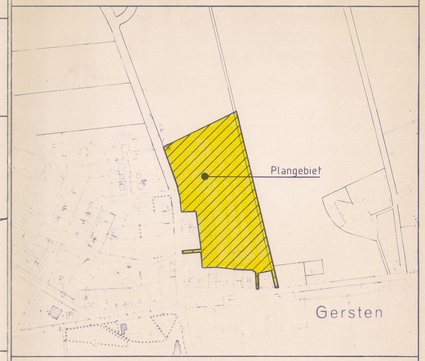
Gemäß Planzeichenverordnung 1991 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990.

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 34 BauNVO)
- (0,6) GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0,4 GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - F — Fuß- und Radweg
  - P — Öffentliche Parkplätze
- Grünflächen
  - ÖG — Öffentliche Grünfläche
  - Kinderspielplatz
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b, BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - Hier: Fläche für Aufschüttungen
  - Lärmschutzwall h = 3,00 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweis:

- Ortsnetzstation der VEW

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000




# Urschrift

## Gemeinde Gersten

## Bebauungsplan Nr. 5

## " Hardenkamp "

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung