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 Er= schließungsstraße 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 Sträuchern 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 unver= siegelte 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes ist entlang der Nordostecke des Plangebietes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m bezogen auf die Fahrbahn des östlich verlaufenden Rad- und Fußweges an= zulegen.
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 Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken oberflächig versickert werden. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3. Hinweis

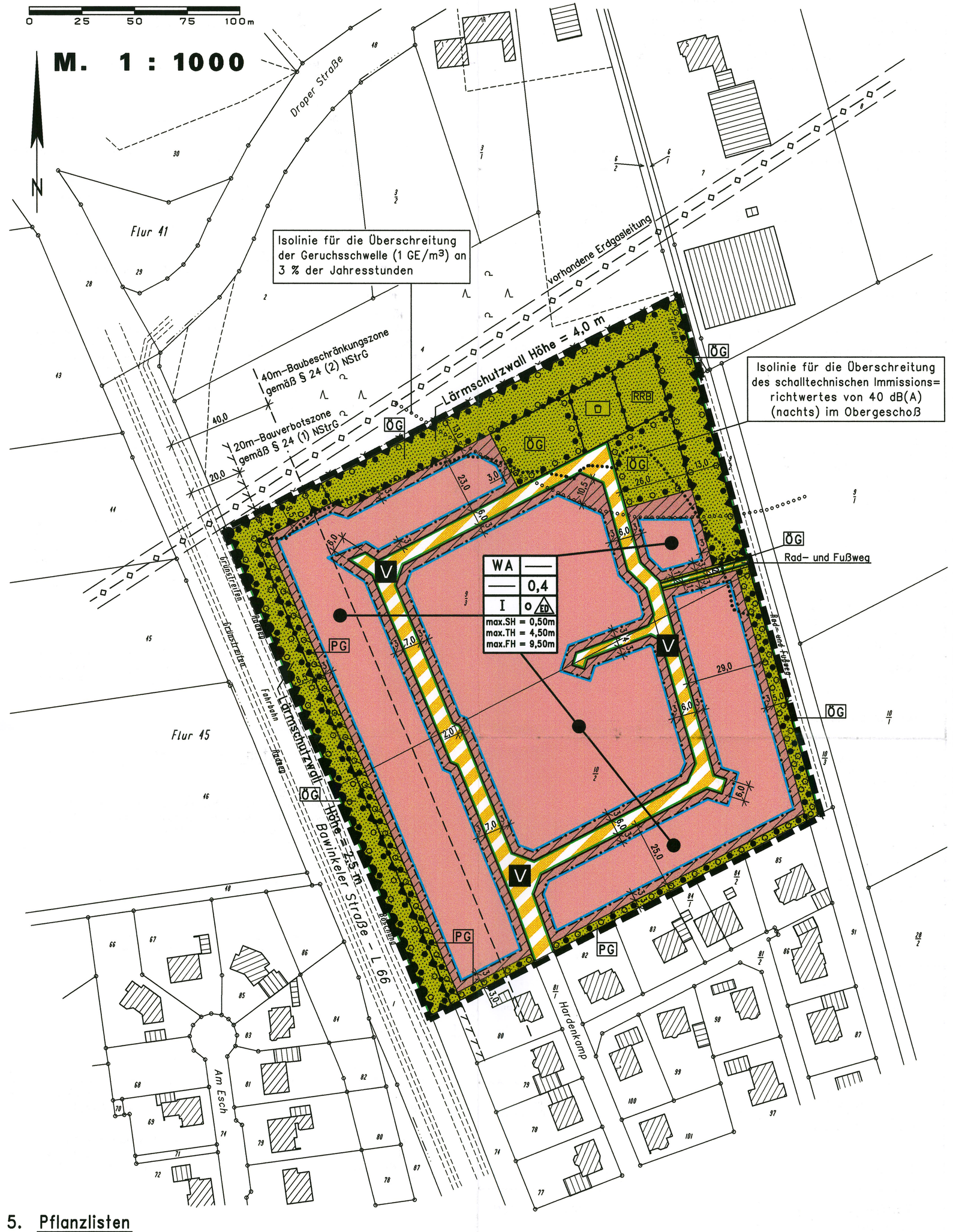
3.1 Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG)

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		Sträucher	
Acer campestre	(Feldahorn)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Cornus sanguineum	(Blutroter Hartriegel)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Corylus avellana	(Haselnuß)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Betula pendula	(Hängebirke)	Frangula alnus	(Faulbaum)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Rosa canina	(Hundsrose)
Prunus padus	(Frühe Traubenkirsche)	Rubus fruticosus agg.	(Brombeere)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Salix aurita	(Ohrweide)	Virburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Salix capraea	(Salweide)		
Salix cinerea	(Grauweide)		
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)		
Tilia cordata	(Winterlinde)		

Pflanzliste 2:

Straßenbäume	
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

i. V. ..... Bürgermeister ..... 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 vom :

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 18.05.2001 bekannt gemacht worden, daß die Gemeinde Gersten diesen Bebauungs= plan Nr. 7 " Hardenkamp II " beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7 in Kraft.

Gersten, den 18.05.2001 ..... Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ver= letzung 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. 2021 ..... Bürgermeister

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

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterge= setzes von 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345)

Geschb. Nr.: L 4 - 186 / 2000

Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 09.05.2000)
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.

Lingen (Ems), den 23. APR. 2001

Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Lingen
In Auftrage

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

KATASTERAMT LINGEN EMSLAND (Reissiegel)

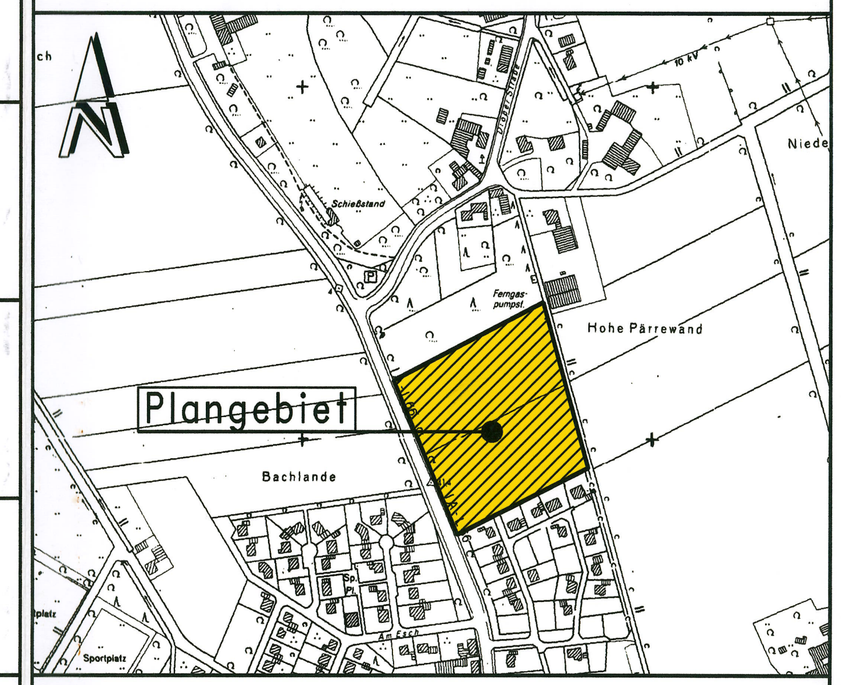
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs= 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
- ED — 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 Zweckbestimmug
  Hier: Fuß- und Radweg
  - V = Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
  - ÖG = öffentliche Grünflächen
    - = Kinderspielplatz
  - RRB = Regenrückhalte= becken
  - PG = private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions= schutzgesetzes (BImSchG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Gersten
Landkreis Emsland

Urschrift

Bebauungsplan Nr. 7
" Hardenkamp II "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BBP 7-Gen.Pic