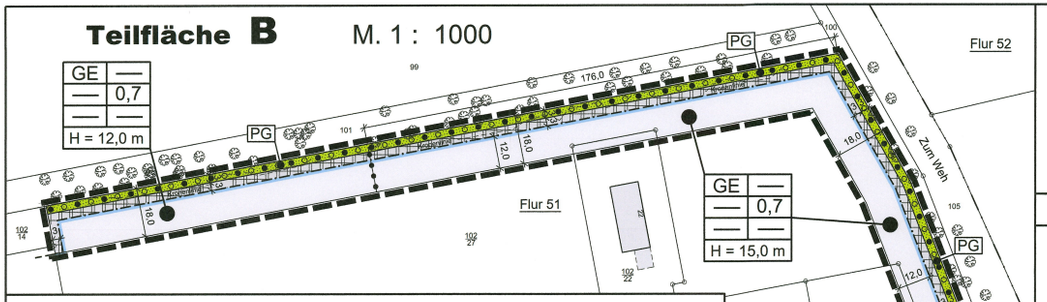
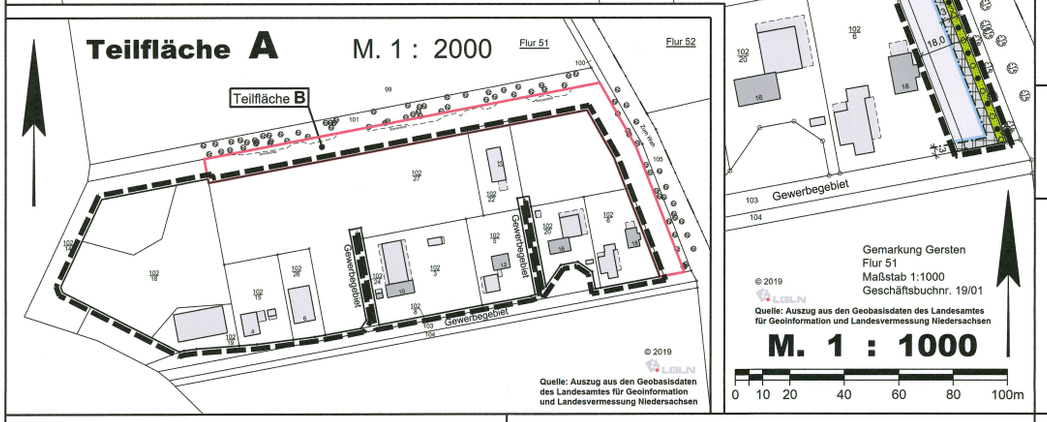



## 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

### 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 pseoudoplatanus | Bergahorn | Prunus spinosa | Schlehe |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | 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 |
| Eunoymus 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 pseoudoplatanus | 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 Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

**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.

## 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 (NKomVG) 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 .....

.....
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gersten, den .....

.....
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 .....

.....

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... 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 ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gersten, den .....

.....
Bürgermeister

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 .....

.....
Bürgermeister

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

Gersten, den .....

.....
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 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 .....

.....
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 .....

.....
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 .....

**ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil**

Siegel

**Geschäftsbuch Nr. 19 / 01**
(Bitte bei Rückfragen angeben)

.....

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

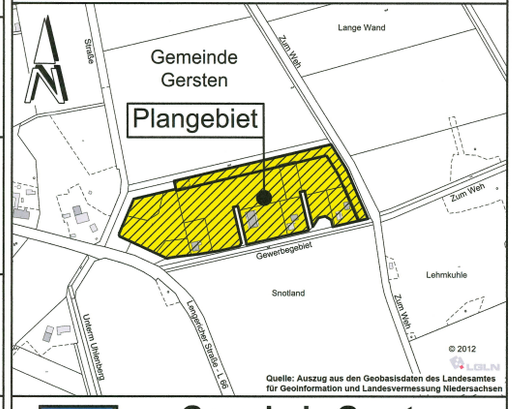
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

| | | |
|---|---|---|
| | 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 | |

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000




# Gemeinde Gersten

Landkreis Emsland

Stand: 25.08.2020

# Bebauungsplan Nr. 6

## " Gewerbegebiet Gersten ", 2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

**- Entwurf -**

**- Auslegungsexemplar -**

BP06-2Ae.DWG