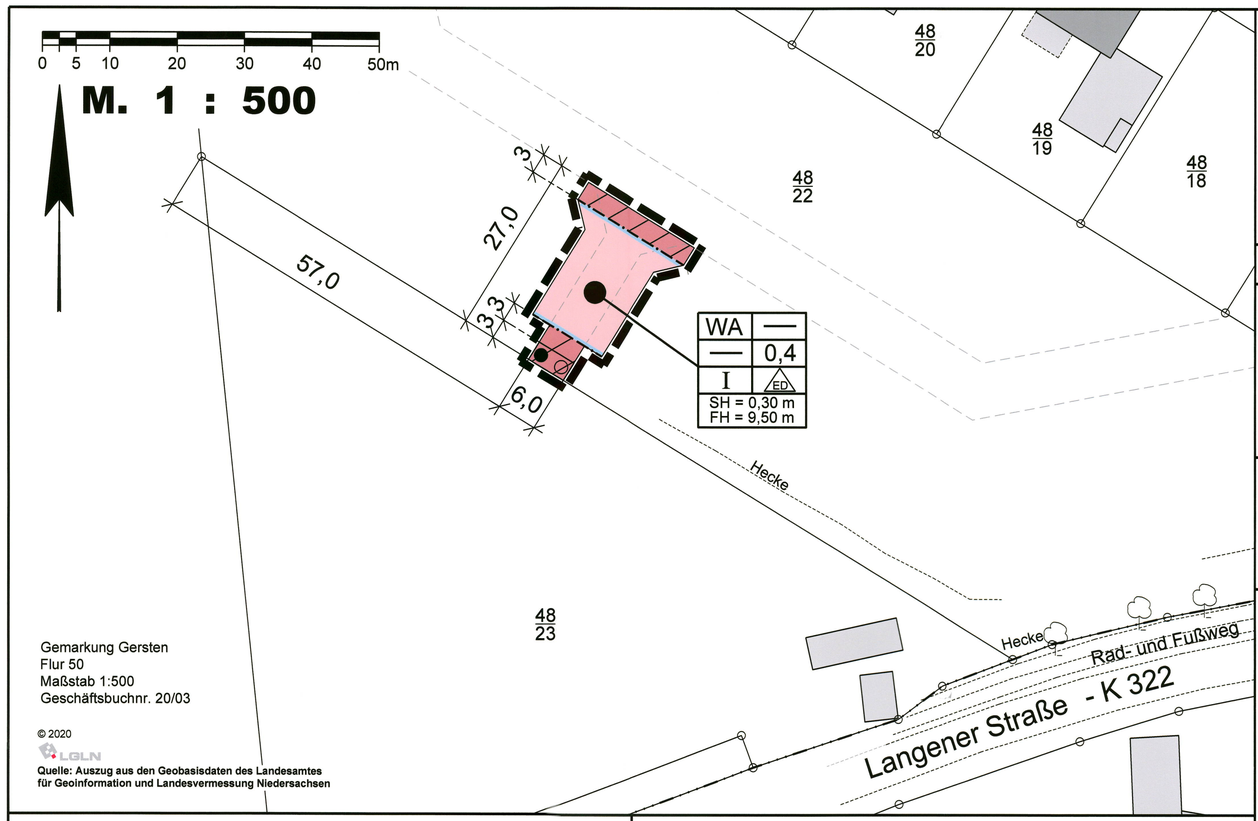


1 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Zulässige Grundfläche
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Zahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 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.

Innerhalb der Flächen sind zusätzlich naturnah gestaltete flache Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser zulässig.

Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	(Feldahorn)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Cornus sanguineum	(Blutroter Hartriegel)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Corylus avellana	(Haselnuss)
Alnus glutionosa	(Schwarzerle)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Betula pendula	(Hängebirke)	Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Loncera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Quercus robur	(Stieleiche)	Rubus fruticosus agg.	(Brombeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Virburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

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

2.1 Dachform und Dachneigung
Die Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude, Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Einfriedung
Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

2.3 Dach- und Oberflächenwasser
Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächig zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Die Einleitung und oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

2.4 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11, "Erweiterung Bergerkamp", 1. Änderung treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, "Erweiterung Bergerkamp" außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

3.3 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

3.4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet 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. 11 "Erweiterung Bergerkamp", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gersten, den .....21. FEB. 2022.....

Gemeinde Gersten Landkreis Emsland

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung Bergerkamp", 1. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 07.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gersten, den .....21. FEB. 2022.....

Gemeinde Gersten Landkreis Emsland

.....
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 27.01.2022

.....

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.11.2021 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 17.11.2021 bis 18.12.2021 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gersten, den .....21. FEB. 2022.....

Gemeinde Gersten Landkreis Emsland

.....
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 § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.~~

~~Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB 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 27.01.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gersten, den .....21. FEB. 2022

Gemeinde Gersten Landkreis Emsland

.....
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...15. MRZ. 2022..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Gersten diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung Bergerkamp", 1. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung in Kraft.

Gersten, den .....15. MRZ. 2022.....

Gemeinde Gersten Landkreis Emsland

.....
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 : 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2020, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde: Gersten Flur: 50
Gemarkung: Gersten Maßstab 1 : 500

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(**Stand vom 10. Januar 2020**).
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 .....23. Feb. 2022

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel

.....

Geschäftsbuch Nr. 20 / 03
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

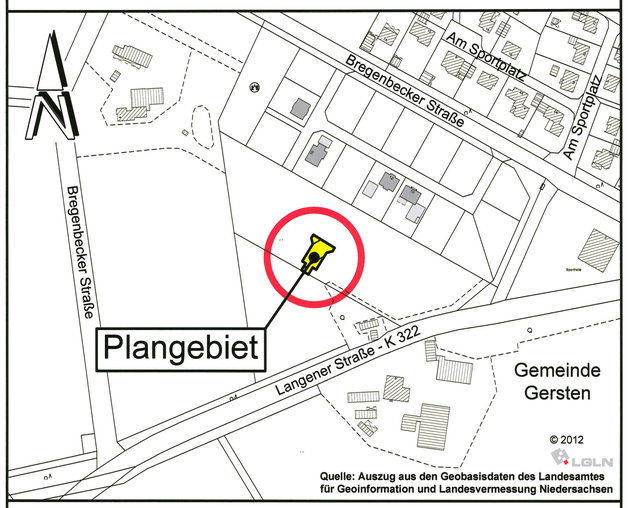
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED		Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
FH = 9,50 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
		Baugrenze
		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

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2500



Gemeinde Gersten
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 11
" Erweiterung Bergerkamp ", 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP11-1Ae.DWG