

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 3 Teil I der Gemeinde Gersten (Kreis Emsland)
vom 3.10.1980

Baugebiet: "Am Esch"

I. Allgemeines

Das Plangebiet liegt zwischen der Landesstraße L 66, der Straßenparzelle 130/1 und einer Ackerfläche am nördlichen Dorfrand von Gersten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Flächen auf Grund des großen Bedarfs an Wohnbauflächen kurzfristig mit Familienheimen bebauen zu können.

Der Bebauungsplan ist auf die Errichtung von ca. 12 Wohnhäusern abgestellt. Im zukünftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lenggerich ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im einzelnen wird auf den Bebauungsentwurf vom... 3.10.1980 ... hingewiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

II. Planungsabsichten

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gersten machen die Bereitstellung weiteren Baugebietes erforderlich.

Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne für die Gemeinde Gersten gelegenen Baugrundstücke bebaut sind oder zur Bebauung anstehen, wird für die weitere bauliche Entwicklung in dieser Gemeinde ein neues Baugebiet in die Planung einbezogen. Hierfür geeignet ist das Gebiet am nördlichen Dorfrand der Gemeinde.

Für diesen Bereich wird für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist, für die Gemeinde Gersten weitere Baugrundstücke für die Einrichtung von freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden auszuweisen.

Hierdurch wird dem bestehenden Bedarf an Baugrundstücken entsprochen, die Eigentumsbildung im Wohnungswesen gefördert und außerdem eine wirtschaftlichere Auslastung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen (Hintergarten, Schule etc.) erreicht.

Aufgabe bei der Planung des Gebietes war es, eine einwandfreie Einfügung des Baugebietes in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

Entlang der Landesstraße L 66 ist ein 20 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, um eine Abgrenzung zu erhalten bzw. das Baugebiet gegen Verkehrslärm zu schützen.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Straße (Parzelle 130/1), die noch ausgebaut werden muß, mittels Stichstraße mit Wendenplatz erschlossen.

Folgende Ausbauarbeiten sind für die einzelnen Straßen vorgesehen:

vorh. Straße (Parzelle 130/1)	8,50 m , mit Parkbucht	10,50m
Planstraße A	8,50 m , mit Parkbucht	10,50m

Im Zuge der einzelnen Straßen sind ca. 9 öffentliche Stellplätze in Form von Parkbuchten vorgesehen.

Auf allen Baugrundstücken läßt es die Art der Bebauung zu, die für das einzelne Bauvorhaben notwendigen Stellplätze zuzulegen.

IV. Wasserversorgung, Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Der Anschluß der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich *und vorgesehen*.

Im Zuge der Bebauung werden die Ver- und Entsorgungsanlagen an die Grundstücke angeschlossen.

Das Baugebiet ist an die regelmäßige Müllabfuhr bezüglich des anfallenden Hausmülls angeschlossen. Der Müll wird ordnungsgemäß auf einer Deponie abgelagert.

V. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Teil I sind folgende Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 6480 m² vorgesehen.

Bei Annahme eines durchschnittssatzes von 10,- DM/m² für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahnen, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 15,- DM für die Herstellung der Erschließungsflächen.

Mit Ausnahme der von der Gemeinde Gersten (Landkreis Essland) zu tragenden Anteile von 10 % wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 127 ff) BBauG in Verbindung mit den z.Z. gültigen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten als Erschließungsbeitrag erhoben.

Zweckgebundene Zuschüsse für die Erstellung der Erschließungsanlagen sind ggfs. bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes zu berücksichtigen.

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

VI. Bodenordnungsmaßnahmen

1. Die zur Anlage der geplanten Straßen und öffentlichen benötigten Grünflächen werden in das Eigentum der Gemeinde Gersten (Landkreis Emsland) überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
2. Können diese Flächen nicht im Wege einer gütlichen Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

VII. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1.778 ha

b) Erschließungsflächen:

1) Straßen und Wege	ca.	0.257 ha
2) Sonstige Flächen:		
Grünstreifen	ca.	0.340 ha
Spielplatz	ca.	0.051 ha

0.648 ha

(b) 1-2 = 0.648 ha = 0,36% des Bruttobaugebietes)

c) Das Nettowohnbauland beträgt dennoch ca. 1.130 ha

d) Wohndichte:

Geplant sind 12 Wohngebäude mit 12 WE

Einwohner: $12 \times 3,5 = 42$ Personen

Nettowohnbaudichte = 37 Einwohner je ha Nettowohnbauland

Siedlungsdichte = 24 Einwohner je ha Gesamtplanungsgebiet.

e) Spielplatzflächen:

Nettowohnbauland	GFZ	zulässige Geschoßfläche	erforderliche Fläche	ausgewiesene Spielfläche
------------------	-----	-------------------------	----------------------	--------------------------

= 300 m²
bzw. 2% der GF

1.130 ha	0.5	0.565 ha 5650 m ²	113 m ² + 50% = 169,5 m ²	510 m ²
----------	-----	---------------------------------	--	--------------------

VIII. Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. (Ausgrabungsgesetz vom 26.3.1915, §§ 5-6, für die Regierungsbezirke Aurich und Osnabrück; Oldenburger Denkmalschutzgesetz vom 18.3.1911, §§ 21-22, für den Verwaltungsbezirk Oldenburg). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Weser-Ems (Dez. 204.2) benachrichtigen wird.

Aufstellt: FAE-Lingen, Wilhelmstr. 14

Der Rat der Gemeinde Gersten hat am 21.5.1979 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 2 a (6) BBauG anerkannt.

Gersten, den 25.5.1979

Gersten (Landkreis Emsland)

Bürgermeister

.....



Ratsmitglied

..... Wilms.....

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 Teil I in der Zeit von 2.6.1979 bis 2.7.1979 gemäß § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegt.

Gersten, den 4.7.1979

Gersten
Bürgermeister



.....

Der Rat der Gemeinde Gersten (Landkreis Emsland) hat am 3.10.1980 diese Begründung beschlossen.

Gersten, den 15.12.1980

Gersten (Landkreis Emsland)

Bürgermeister

.....



Ratsmitglied

..... Wilms.....

Bachlance

42

Sportpl.

III A

II A

IA-K

Obergersten

ghox

IA-K

III A

III A

Zettel

II A

Scholl...

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 TEIL I
DER GEMEINDE GERSTEN (EMSLAND)

GELTUNGSBEREICH

Schälbrück

