

# 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 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 Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe (SH)) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 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 9,0 m über dem Bezugspunkt.

1.3 Zahl der Wohnungen  
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)  
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Für die Bepflanzung der Flächen sind lebende, geschichtliche Hecken mit Pflanzen der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Anfangspflanzung sind 3 Gehölze je laufende Meter zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.5 Schallschutz  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG ist entlang der Landstraße 66 (L66) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m mit an den Seitenflügel nach Osten auf 1,5 m abfallender Höhe, bezogen auf die Fahrbahn der Landstraße anzulegen.

1.5.2 Schallschutz an der L 66  
In der ersten Bauzeile entlang der Landstraße 66 (Baukeller Straße) sind im Obergeschoss der Gebäude Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämmmaß (ert, RW/ree) von mindestens 35 dB aufweisen (Lärmpegelbereich III der DIN 4109).

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 BauO)

2.1 Dachform und -neigung  
Bei den Hauptdächern ist eine Dachneigung von mind. 30° einzuhalten. Bei Mansard- oder Krüppeldachformen sind die Krüppelwalmflächen abzustützen.

2.2 Garagen  
Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

2.3 Oberflächennasser  
Das auf den privaten Baugrundstücken entfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich versickert werden. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3 Hinweise  
3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung, "Hardenkamp II" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7, rechtskräftig seit dem 15.05.2001, außer Kraft.

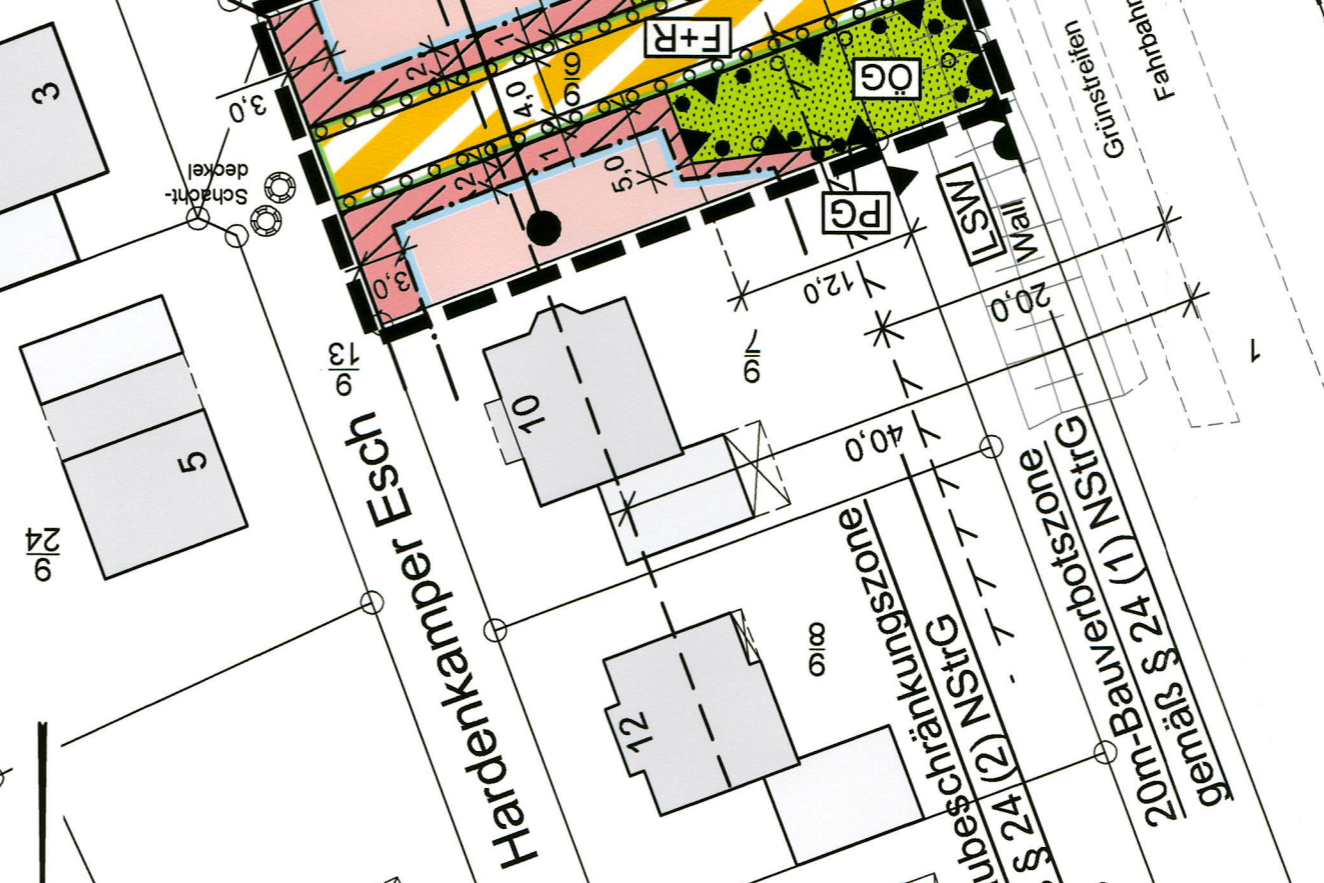
3.2 Bodenründe  
Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenründe gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien  
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:  
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,  
Können bei der Gemeinde Gersten (Kirchstraße 8, 49838 Gersten) eingesehen werden.

# Flurkarte

Flurkarte der Nutzungserschablone:  
Gemarkung Gersten  
Flur 44  
Maßstab 1:1000  
Geschäftsbuchnr. 15/02

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe Traufhöhe Firsthöhe	



4 Nachrichtliche Übernahmen  
4.1 Bauverbotszone  
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.  
4.2 Baubeschränkungszone  
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### 5 Pflanzliste

Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzere)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemm. Esche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus robur (Eiche)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguineum (Blutroter Hartweige)
Corylus avellana (Haselnuss)
Craegus monogyna (Waldorn)
Fragaria alnus (Faubaum)
Fraxinus ssp. (Stechpalm)
Lonicea perlyanum (Schlehe)
Prunus spinosa (Hundsrose)
Rosa canina (Rosa)
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)
Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gersten diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Hardenkamp II", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 16.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hardenkamp II", 1. Änderung, beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Gersten, den 23. Mai 2016  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselemann und Müller GmbH**  
Raddeweg 8, 49757 Werte, Tel.: 05951 - 95 10 12  
Werte, den 15.03.2016

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.  
Gersten, den 23. Mai 2016  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Gersten hat in seiner Sitzung am 23.05.2016 bekennt gemacht worden, dass die Gemeinde Gersten diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Hardenkamp II", 1. Änderung, beschlossen hat.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung in Kraft.  
Gersten, den 23.05.2016  
Bürgermeister

Inmatrikel 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 09. DEZ. 2021  
Bürgermeister

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
2015, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemarkung Gersten  
Flur 44  
Maßstab 1:1000  
Geschäftsbuchnr. 15/02

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe Traufhöhe Firsthöhe	

4.1 Bauverbotszone  
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.  
4.2 Baubeschränkungszone  
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

5 Pflanzliste  
Bäume  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzere)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemm. Esche)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Quercus robur (Eiche)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Sträucher  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguineum (Blutroter Hartweige)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Craegus monogyna (Waldorn)  
Fragaria alnus (Faubaum)  
Fraxinus ssp. (Stechpalm)  
Lonicea perlyanum (Schlehe)  
Prunus spinosa (Hundsrose)  
Rosa canina (Rosa)  
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)  
Sambucus nigra (Schw. Holunder)  
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Landkreis Emsland  
Gemeinde: Gersten  
Flur: 44  
Maßstab 1:1000  
Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
2015, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Obverm.-Ing. Ilguth und Illguth-Karatti  
Geschäftsbuch Nr. 15 / 02  
(Bitte bei Rückfragen angeben)  
Lingen (Ems), den 18.12.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.07.2015).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.  
Längen (Ems), den 18.12.  
Stempel

Landkreis Emsland  
Gemeinde Gersten  
Maßstab 1:5000  
ÜBERSICHTSKARTE  
Gemeinde Gersten  
Landkreis Emsland  
Bebauungsplan Nr. 7  
"Hardenkamp II", 1. Änderung  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
Mit örtlichen Bauvorschriften

# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bau nutzungs-verordnung 1990

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0 Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Baugrenze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

[F+R] = Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Zweckbestimmung:

OG = Öffentliche Grünfläche

PG = Private Grünfläche

Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrünzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG)

Hier: Lärmschutzwall (LSW) mit einer Höhe von 2,5 m abfallend auf 1,5 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

