

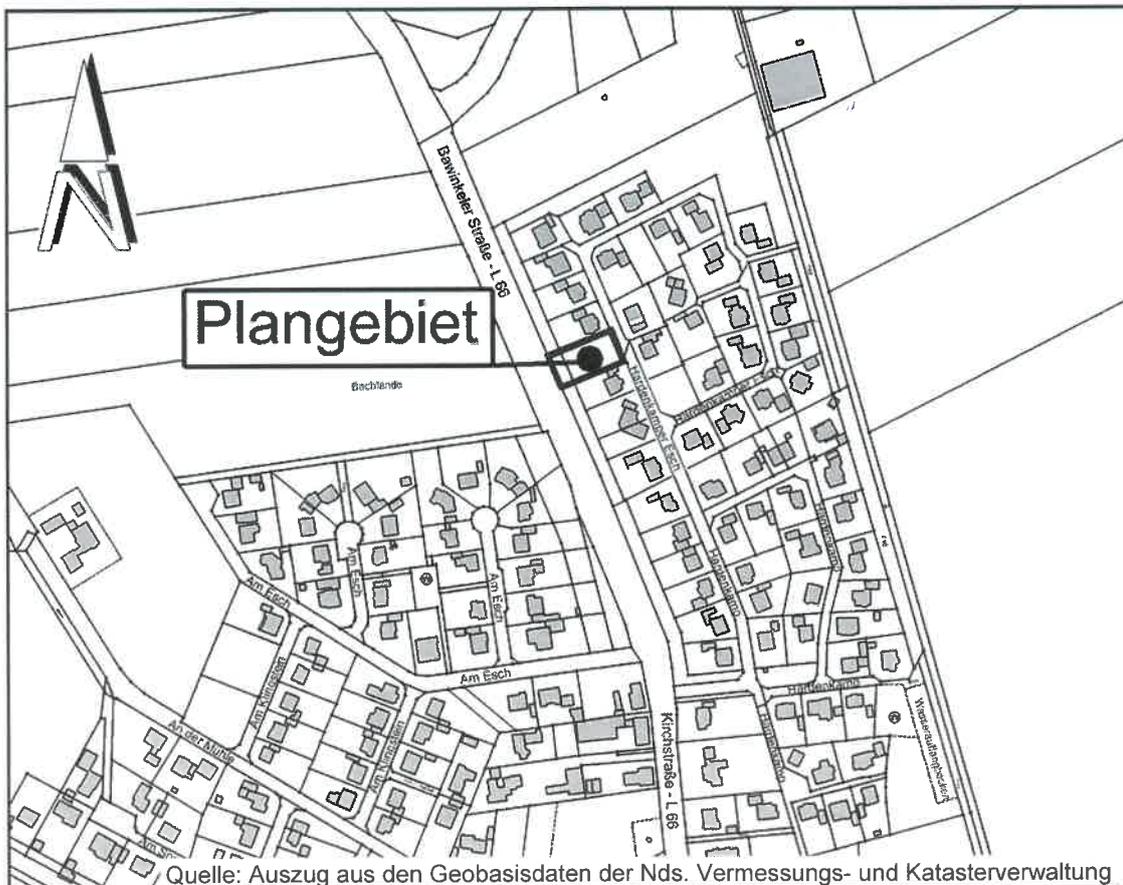


Gemeinde Gersten
Landkreis Emsland

- Urschrift -



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7
„Hardenkamp II“
1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2 BAUWEISE UND ZAHL DER WOHNUNGEN.....	5
3.3 BAUGRENZEN.....	5
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	6
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ANGRENZENDEN NUTZUNGEN.....	6
4.2 VERKEHRSSIMMISSIONEN.....	7
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
5 HINWEISE	9
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	10
7 VERFAHREN	10
ANLAGEN	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardenkamp II“ der Gemeinde Gersten liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Gersten. Er umfasst das Flurstück Nr. 9/6 sowie Teile des Flurstückes Nr. 9/5 der Flur 44, Gemarkung Gersten, zwischen der Bawinkeler Straße im Westen und der Straße „Hardenkamper Esch“ im Osten.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 „Hardenkamp II“, rechtskräftig seit dem 15.05.2001, wurde das Wohngebiet „Hardenkamp“ nach Norden erweitert. An der westlichen Grenze und damit auch am westlichen Rand des vorliegenden Plangebietes wurde entlang der Bawinkeler Straße (L 66) eine öffentliche Grünfläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollte ein durchgängiger Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m errichtet werden (s. Anlage 1).

Diese Planung wurde bereits umgesetzt. Jedoch ist der Lärmschutzwall im Bereich des vorliegenden Plangebietes bislang unterbrochen. Dieser Bereich und das östlich angrenzende und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flurstück Nr. 9/6 wurden bisher als Zufahrt genutzt, um den Bauverkehr nicht durch das südlich bestehende Wohngebiet „Hardenkamp“ führen zu müssen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde im Gebiet zukünftig einen Fuß- und Radweg ausweisen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht motorisierten Verkehr zu dem entlang der L 66 verlaufenden Radweg zu ermöglichen. Um diese Planung realisieren zu können, ist daher eine Anpassung der bestehenden Festsetzungen erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planung umfasst eine Fläche von ca. 940 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7. Dabei handelt es sich um einen bislang als allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich, für den zum Teil eine Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erfolgen soll, um die Durchlässigkeit bzw. Erreichbarkeit des Wohngebietes zu verbessern.

Wenngleich im Plangebiet selbst eine Bebauung bislang nicht realisiert wurde, ist der Bebauungsplan Nr. 7 im Wesentlichen umgesetzt und die umliegenden Wohngrundstücke sind bereits bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt bei einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall schon aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Plangebiet, einschließlich der südlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt.

Zu einem Baugebiet gehören auch die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege. Diese sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde, mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen, wie die westlich des Plangebietes verlaufende Bawinkeler Straße (L 66), den jeweiligen Baugebieten zugeordnet. Im vorliegenden Bereich ist daher eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung einer Wegetrasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ widerspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet wird, aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Zufahrt für Baufahrzeuge zum Wohngebiet „Hardenkamp II“, in Ost-West-Richtung von einem Weg durchquert, an den beidseitig Rasenflächen bzw. im westlichen Bereich der Lärmschutzwand angrenzen. Der Lärmschutzwand am westlichen Rand wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt. Er sollte, einschließlich einer östlich angrenzenden 3 m breiten privaten Grünfläche, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die übrigen nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind Teil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bawinkeler Straße (L 66) und im Osten an die Straße „Hardenkamper Esch“. Östlich schließt sich daran weitere Wohnbebauung an.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planänderung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) zu Lasten des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgewiesen. Zudem wird der geplante Lärmschutzwall beidseitig der Wegetrasse nach Osten verlängert (s.a. Kap. 3.5 und 4.2). Der nord- und südöstliche Teilbereich des Plangebietes bleiben jedoch unverändert als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Auch die ursprünglich getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen. Damit wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zudem unverändert durch die Festsetzung einer Sockelhöhe von max. 0,5 m, einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m, bezogen auf die Achse der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte, begrenzt (s.a. Anlage 1).

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

3.2 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Diese Festsetzung wird für das Änderungsgebiet ebenso übernommen, wie die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

3.3 Baugrenzen

Durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der bisher hier ausgewiesene überbaubare Bereich überplant und der Bauteppich geteilt. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und mit einem Abstand von 1 m zu den im Plangebiet auslaufenden Flügeln des Lärm-

schutzwalls neu festgesetzt. Die östliche und westliche Baugrenze bleiben mit einem Abstand von jeweils 3 m zur Straßenverkehrsfläche bzw. zur im Ursprungsplan festgesetzten privaten Grünfläche festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 wurden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung festgesetzt, da speziell beim geneigten Dach der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich ist.

Weiterhin wurde durch örtliche Bauvorschrift eine oberflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch zulässig sein.

Diese Bauvorschriften sollen für das vorliegende Plangebiet als Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes erhalten bleiben und werden daher unverändert festgesetzt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Wie bereits beschrieben, wurde der westliche Rand des Plangebietes im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt, um entlang der L 66 einen Lärmschutzwall zu errichten. Der Wall sollte, einschließlich einer östlich anschließenden 3 m breiten privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden diese Grünflächen für die geplante Wegeverbindung aufgehoben. Im Gegenzug wird der Wall aus Lärmschutzgründen nach Osten mit auslaufenden Flügeln versehen (s.a. Kap. 4.2). Die öffentliche Grünfläche wird daher entsprechend nördlich und südlich der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung nach Osten ausgeweitet. Zudem ist beidseitig der Wegetrasse eine Heckenanpflanzung vorgesehen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Auswirkungen aus der geplanten Wegeverbindung ergeben sich daraus vorrangig für die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke, die bislang nicht an einer solchen Wegeverbindung lagen.

Da es sich um eine fußläufige Verbindung handelt, sind erhebliche Beeinträchtigungen, die sich z.B. bei einer allgemeinen Nutzung als Straßenverkehrsfläche durch motorisierte Fahrzeuge ergeben könnten, nicht gegeben.

Zudem soll die Wegetrasse etwa mittig das Plangebiet queren und durch Hecken eingefasst werden. Beidseitig der Trasse verbleiben zu den angrenzen-

den Grundstücken dadurch Flächen in einer Breite von ca. 7-8 m. Die Flächen können ggf. von den angrenzenden Grundstückseigentümern übernommen und z.B. zur Vergrößerung der Gartenbereiche herangezogen werden.

Um mögliche Gefährdungen, die sich aus der neuen Wegeverbindung ergeben können, auszuschließen, ist weiterhin vorgesehen, den Weg im Übergang zum Radweg entlang der L 66 mit Umlaufsperrern, Pfosten o.ä. so zu gestalten, dass eine Zufahrt vom bzw. zum Radweg an der L 66 mit unverminderter Geschwindigkeit nicht möglich ist.

4.2 Verkehrsimmissionen

Durch die Planung wird der im westlichen Bereich durchgängig vorgesehene Lärmschutzwall durchbrochen. Hieraus können sich insbesondere für das Erdgeschoss und die Freibereiche der angrenzenden Wohngrundstücke Auswirkungen in Bezug auf die Lärmbelastung ergeben.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde die durch die westlich verlaufende Bawinkeler Straße (L 66) zu erwartende Lärmbelastung ermittelt. Den Berechnungen wurden dabei die Zahlen der Verkehrszählung von 1995 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 2.316 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von 5,6 % zugrundegelegt.

Nach den damaligen Berechnungen werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) im westlichen Bereich des Plangebietes um 3,4 dB (A) tags bzw. 4,6 dB (A) nachts überschritten. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalles in einer Höhe von 2,5 m konnte jedoch für das Erdgeschoss und den Außenbereich eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte um 1-2 dB (A) erreicht werden.

Für das Obergeschoss entfaltet der Wall keine ausreichende Wirkung. Für diesen Bereich wurden daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten.

Bei der Verkehrszählung von 2010 wurde auf der Bawinkeler Straße ein unveränderter DTV-Wert von 2.300 Kfz/24 h bei einem etwas geringeren Lkw-Anteil von 4,3 % ermittelt. Für das Plangebiet ist daher von keiner wesentlich veränderten Lärmsituation auszugehen.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrundegelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan für das Obergeschoss getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden unverändert für das Plangebiet über-

nommen. Um Auswirkungen durch den geplanten Durchlass für das Erdgeschoss und die schützenswerten Freibereiche der angrenzenden Wohngrundstücke zu minimieren, wird der Lärmschutzwall zur Optimierung seiner Wirksamkeit südlich und nördlich der Wegetrasse nach Osten mit bis zu einer Höhe von 1,5 m hohen auslaufenden Flügeln verlängert. Damit kann der Einfluss der seitlichen Einstrahlung sowie der seitlichen Beugung des Lärms größtenteils vermieden werden.

Durch diese Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für die Erdgeschoss und die zugehörigen Freibereiche weiterhin im Wesentlichen eingehalten werden.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen bereits als Baugebiet bzw. Grünfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Die Flächen sind noch unbebaut. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 940 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 155 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Durch die mit der Planänderung vorgesehene Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und die Ausweitung der öffentlichen Grünfläche wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes reduziert.

Der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegt üblicherweise höher als im Bereich des allgemeinen Wohngebietes. Da die Wegetrasse jedoch beidseitig von Heckenanpflanzungen eingefasst werden soll und auch die öffentliche Grünfläche für die Anlage des zu bepflanzenden Lärmschutzwalles ausgeweitet wird, kann der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet insgesamt weiterhin als ausgeglichen angesehen werden.

5 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Gersten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der 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)“.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	386 qm	41,1 %
Öffentliche Grünfläche <ul style="list-style-type: none">Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	289 qm	30,8 %
Private Grünfläche, <ul style="list-style-type: none">Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	4 qm	0,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), davon <ul style="list-style-type: none">Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	260 qm (87 qm)	27,7 % (9,3 %)
Plangebiet	939 qm	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 02.11.2015 bis 02.12.2015 öffentlich im Gemeindebüro Gersten und im Rathaus der Gemeinde Lengerich (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.03.2016.

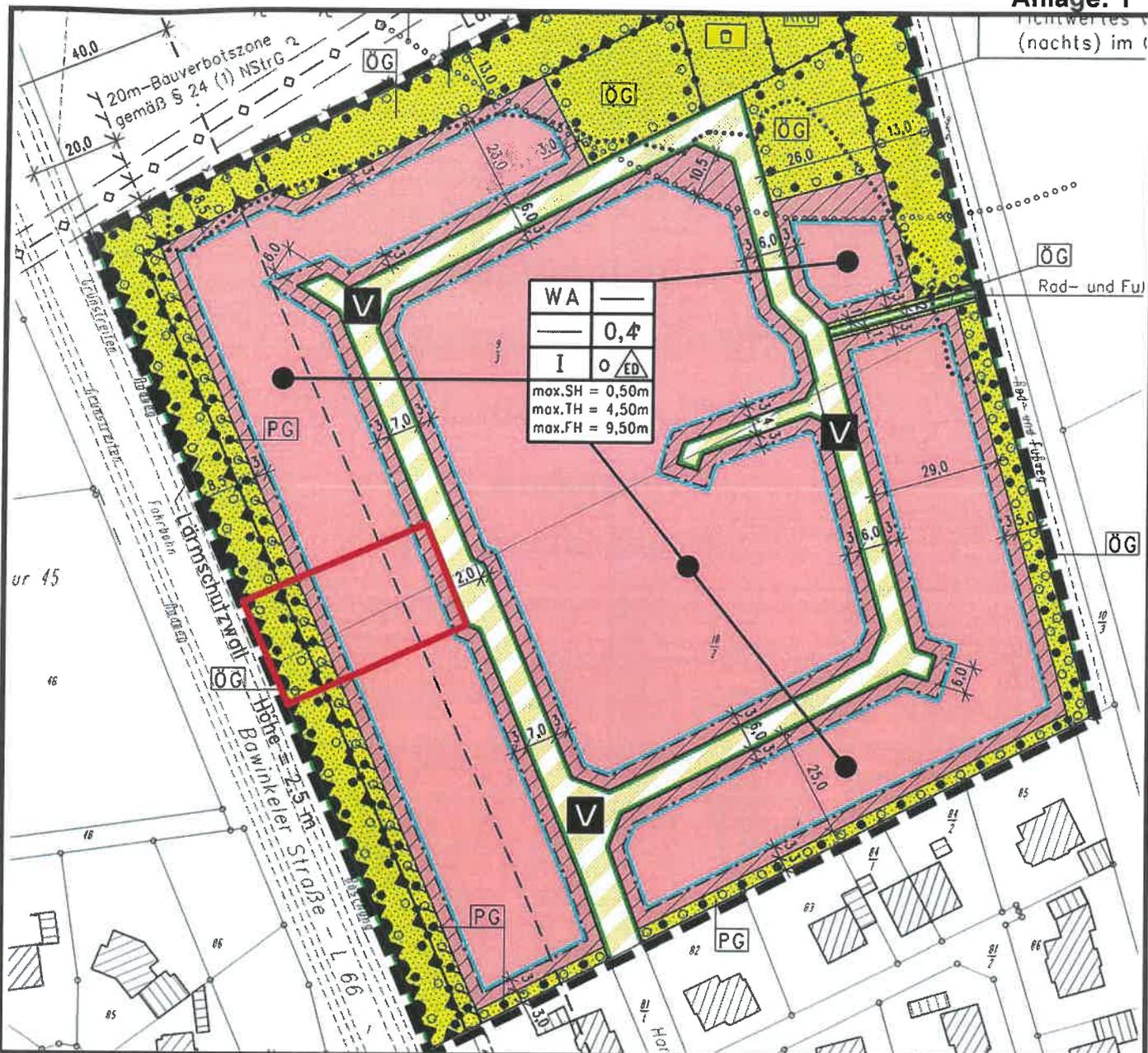
Gersten, den 23. MAI 2016

Bürgermeister



Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SH, TH, FH maximale Sockel, Trauf- und Firsthöhe
- Grünflächen (ÖG Öffentlich, PG Privat)
- Spielplatz
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG
- Bereich ohne Ein- und Aufsahrt

Gemeinde Gersten

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 7
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 7
- unmaßstäblich -**