PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Dünsen diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dünsen, den ... ...

(Siegel)

gez. Wessel

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 27.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Dorfstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dünsen, den ... ...

gez. Wessel

(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichtsteuerliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land
Katasteramt Wildeshausen

Wildeshausen,den 03.05.2004

gez. Eberhardt

(Eberhardt)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 22.04.2004

gez. Lüders

(Dipl.-Ing. Franziska Lüders)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 27.02.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.04.2003 bis 02.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den ... ...

gez. Wessel

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Dünsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dünsen, den ... ...

gez. Wessel

(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.05.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.05.2003 rechtsverbindlich geworden.

Dünsen, den ... ...

gez. Wessel

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dünsen, den ... ...

(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

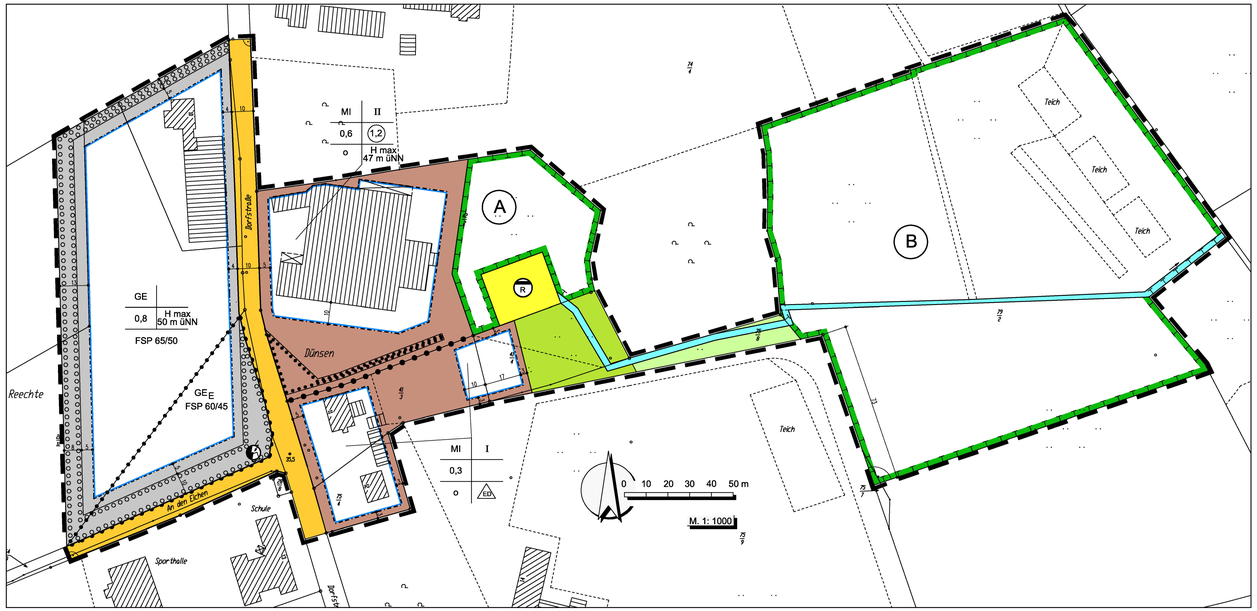
Dünsen, den ... ...

(Bürgermeister)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dorfstraße" übereinstimmt.

Dünsen, den

Im Auftrag:



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Beschränkung der Art der Nutzung im Mischgebiet

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Beschränkung der Art der Nutzung im Gewerbegebiet

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3. Emmissionsbeschränkungen im Gewerbegebiet

Durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), angegeben als Tagwert und Nachtwert. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckende Anpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf je zwei Quadratmeter festgesetzter Pflanzfläche mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl hat anhand der nachfolgenden Pflanzenliste zu erfolgen. Abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen, dabei ist die Pflanzenliste zu beachten. Bereits vorhandene, standortgerechte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und in die Neuanpflanzungen zu integrieren. Eine Nutzung der festgesetzten Pflanzflächen für Zwecke der Oberflächenentwässerung bleibt unberührt.

Pflanzenliste:

Bruchweide (Salix fragilis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eibe (Taxus baccata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Esche (Fraxinus excelsior), Faulbaum (Frangula alnus), Feldahorn (Acer campestre), Flatterulme (Ulmus laevis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Grauweide (Salix cinerea), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Haselnuß (Corylus avellana), Moorbirke (Betula pubescens), Ohrweide (Salix aurita), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Schwarze Johannisbeere (Ribes rubrum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Stechpalme (Ilex aquifolium), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Wacholder (Juniperus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Hundsrose (Rosa canina), Efeu (Hedera helix), Filzrose (Rosa tomentosa), Weinrose (Rosa rubiginosa).

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang.

Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche A
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A sind die vorhandenen Laubgehölze zu dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Pflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.
Auf einer ca. 500 qm großen Fläche ist eine Obstbaumwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf der verbleibenden Fläche ist extensive Grünlandnutzung zu betreiben.

Fläche B
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B ist extensive Grünlandnutzung zu betreiben:

Folgende Auflagen sind bei der Grünlandnutzung einzuhalten:

- keine Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln
- keine mineralischen Dünger
- kein Walzen oder Schleppen
- kein Umbruch des Dauergrünlandes
- keine Veränderung des Bodenreliefs (keine Mulden, Senken, Erhöhungen)
- keine Entwässerungsmaßnahmen (Gräben oder Drainagen)
- bei Mähwiesennutzung frühester Schnitt am 15. Juni (max. 2 Schnitte / Jahr)
- bei Weidenutzung frühester Aufbrieb ab 1. Mai (max. 2 Rinderfha)
- eine Pflegemahd jährlich nach dem 1. Juli (Mähgut abräumen bzw. häckseln)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der *Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege* – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete
- GE E — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
- FSP 60/45 — Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel: zulässiger db(A) - Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschoßflächenzahl z.B.: (1,2)
- 0,6 — Grundflächenzahl z.B.: 0,6
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: II
- H max 47 m üNN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe z.B.: H max 47m üNN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

- Elektrizität
- (R) Regenwasser Rückhaltung

Grünflächen

- Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (A) Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

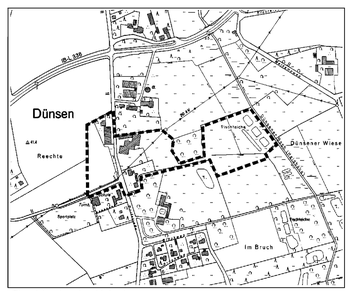
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gemeinde Dünsen

Bebauungsplan Nr. 12

"Gewerbegebiet Dorfstraße"



Übersichtsplan ohne Maßstab

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99