PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Dünsen diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dünsen, den 24.04.1997

Post
....
stellv. Ratsvorsitzender
(Post)

(Siegel)

Wessel
....
Bürgermeister
(Wessel)

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 11.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dünsen, den 24.04.1997

Wessel
....
Bürgermeister
(Wessel)

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 Flur 4, Gemarkung Dünsen, Gemeinde Dünsen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.02.95) 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.

Wildeshausen, den 30.05.97

Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Land
Katasteramt Wildeshausen
Im Auftrage
....
Vermessungsamtsrat

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 23.04.1997
Peter Meyer
....
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 09.09.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.12.1996 bis 10.01.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den 24.04.1997

Wessel
....
Bürgermeister
(Wessel)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dünsen, den 24.04.1997

Wessel
....
Bürgermeister
(Wessel)

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Verfügung (Az.: 204-206.14-21102-58008/10) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
OLDENBURG, D. 03.09.97

Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage
....
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

~~Der Rat der Gemeinde Dünsen ist den in der Verfügung vom ... ... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... ... beigetreten.~~

~~Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... ... bis ... ... öffentlich ausgelegen.~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ... ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Dünsen, den ... ...~~

....
Bürgermeister
(Wessel)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 12 BauGB am 26.9.97 im Amtsblatt Nr. 23 für d. Reg.Bez. Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 26.9.97 rechtsverbindlich.

Dünsen, den 23.09.1997

Wessel
....
Bürgermeister
(Wessel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Dünsen, den ... ...

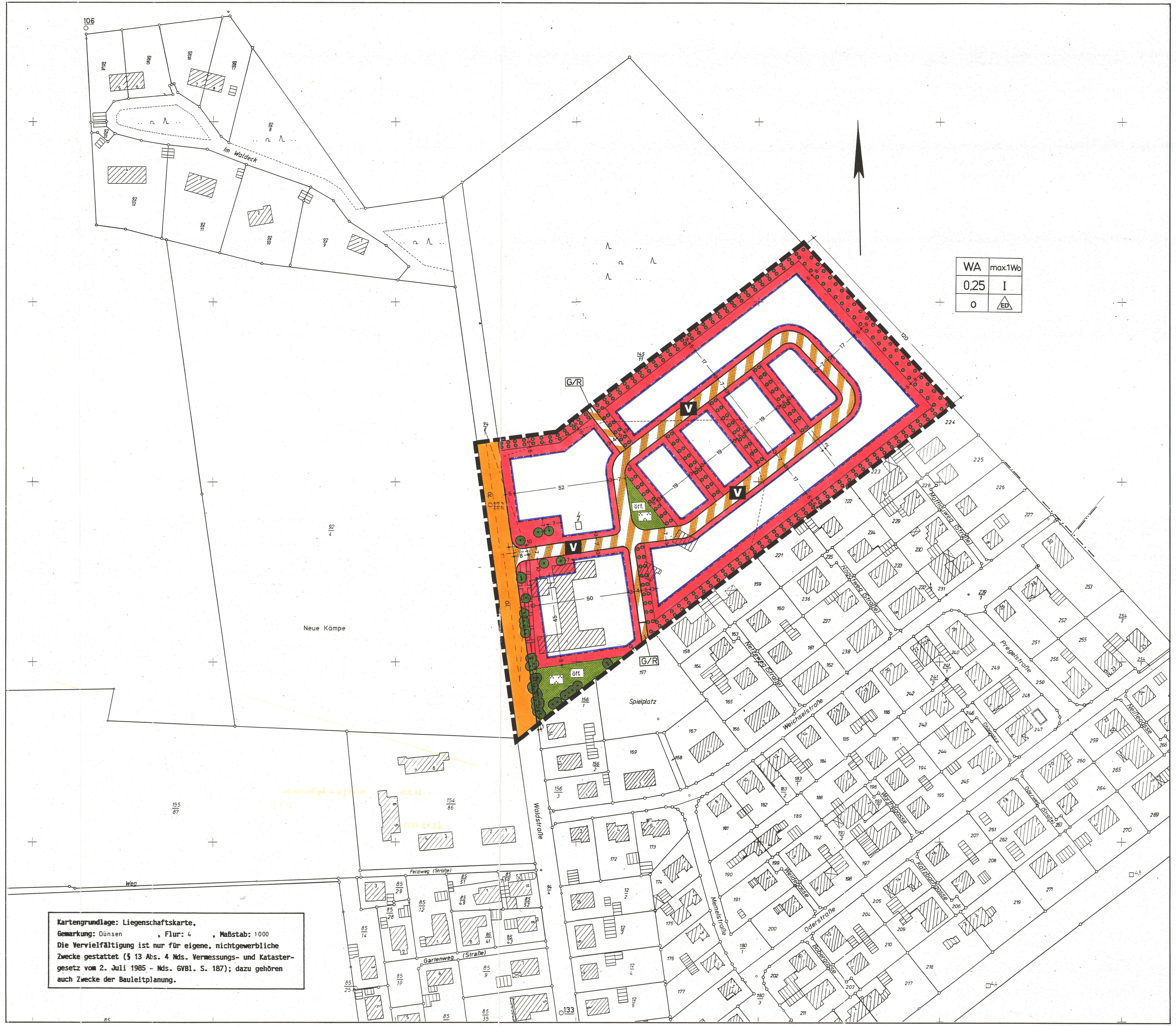
....
Bürgermeister
(Wessel)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Dünsen, den ... ...

....
Bürgermeister



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Dünsen , **Flur:** 4 , **Maßstab:** 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
max. 1Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
▭	Baugrenze

Verkehrsflächen

▨	Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
G/R	Geh- und Radweg
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

🟩	Grünflächen
öff.	öffentlich
	Zweckbestimmung:
⁘	Parkanlage

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

●	zu erhaltender Einzelbaum
○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

▤	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

◺	Sichtdreicke (Flächen dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. die Doppelhaushälfte im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Grundstücksgröße / Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser muß mindestens 600 qm und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mindestens 400 qm betragen. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei der Ermittlung der Grundstücksgröße mitzurechnen.

4. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf höchstens 10 m betragen. Bezugspunkt (Nullpunkt) ist die Oberfläche der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes anzunehmen. Schornsteine, Antennen und vergleichbare Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

5. Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind zu vermeiden. Abgängige Bäume sind unverzüglich durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro zwei Quadratmeter ist eine Pflanze zu setzen. Die Artenauswahl ist anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen.

7. Leitungsrecht

Das durch die Planzeichnung auf dem Flurstück Nr. 145/11 festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Samtgemeinde Harpstedt und der Gemeinde Dünsen umfaßt die Befugnis, Leitungen aller Art zu verlegen und zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker, Veranden u. Dachaufbauten, sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm aufweisen.

2. Dacheindeckungen

Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig (RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 - 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 7009, 7016, 7021 - 7024, 7026, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 - 8017, 8019, 8022 - 8025, 8027 - 8028, 9011 und 9021). Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm aufweisen.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen und die Errichtung von Wintergärten bleibt unberührt. Bepflanzte Dächer sind zulässig.

Bearbeitungsstand: 25.04.97

Hinweise

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

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

Mit Ausnahme der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen die Flächen des im anliegenden Plan eingetragenen Sichtdreiecks in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1)/§ 31 (2) NStrG).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

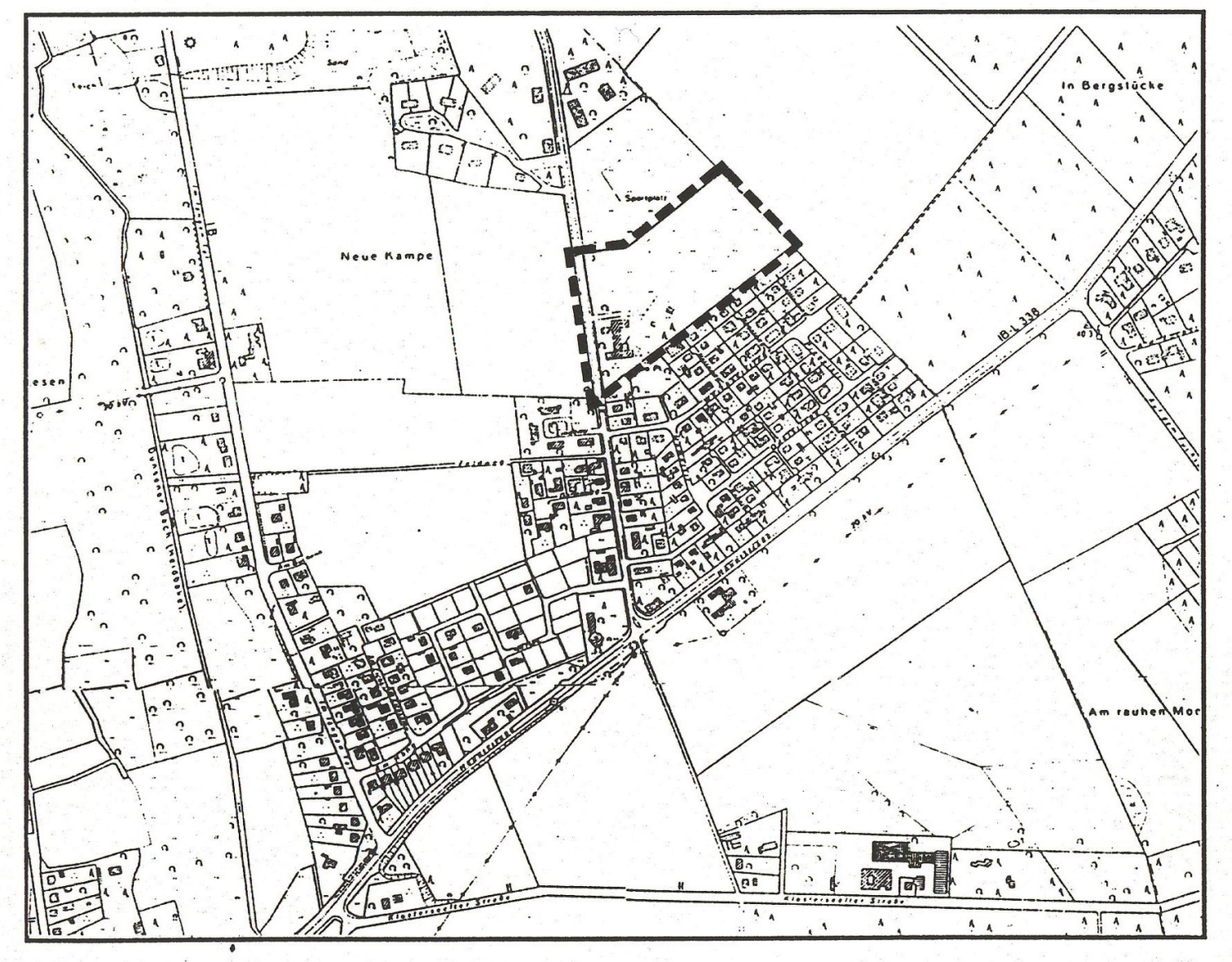
Urschrift

GEMEINDE DÜNSEN

Bebauungsplan Nr. 10

"Baßmerhoop-Nord"

- mit örtlichen Bauvorschriften -



Übersichtsplan: 1 : 10.000

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