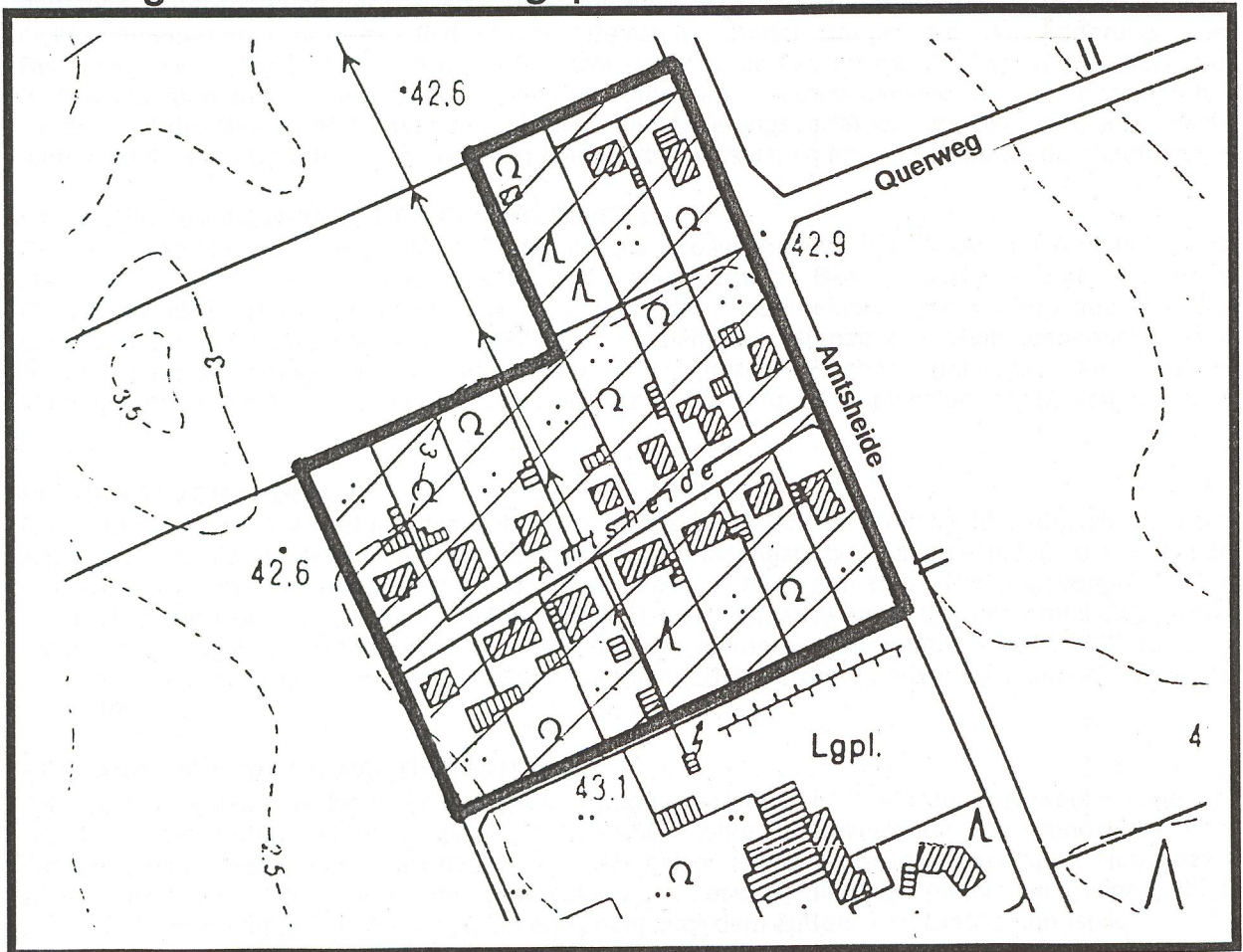


FESTSETZUNG DURCH TEXT :

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "An der Amtsheide" ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "An der Amtsheide" in seiner ursprünglichen, im Jahre 1966 rechtsverbindlich gewordenen Fassung.

2. Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "An der Amtsheide" wird bestimmt, dass die Zahl der Vollgeschosse höchstens I betragen darf.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3 "An der Amtsheide"



Gemeinde Dünsen

Bebauungsplan Nr. 3 -An der Amtsheide -

BEGRÜNDUNG

ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Der zur Zeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 -An der Amtsheide- wurde bereits 1966 als Satzung beschlossen. Neben den überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen definiert sind, setzt der Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse mit II, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Darüber hinaus ist als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt.

Bei einer inhaltlichen Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- durch die Gemeinde Dünsen wurde festgestellt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- nicht mehr der heutigen Vorstellung von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung dieses Siedlungsbereich entsprechen. Dies auch vor dem Hintergrund, daß die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten nicht dem tatsächlich realisierten Maß der baulichen Nutzung entsprechen. Insbesondere die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse würde das Siedlungsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- erheblich verändern.

Deshalb hat sich die Gemeinde Dünsen entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 -An der Amtsheide- entsprechend der heutigen städtebaulichen Situation anzupassen, um damit die städtebauliche Entwicklung in diesem Siedlungsbereich der Gemeinde Dünsen abzuschließen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- bleiben unberührt. Eine Änderung der Gebietsvorschriften nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht vorgenommen. Ferner findet eine Belastung Dritter durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- nicht statt. Da die Grundzüge der Planung im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3 -An der Amtsheide- durch diese Änderung nicht berührt werden, hat die Gemeinde Dünsen beschlossen, das Änderungsverfahren des Bebauungsplan nach dem vereinfachten Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes nach §13 BauGB durchzuführen.

LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- ist identisch mit dem Geltungsbereich des zur Zeit rechtswirksamen Bebauungsplanes und umfaßt ein Gebiet südwestlich der Ortschaft Dünsen. Im Osten bildet die Gemeindestraße An der Amtsheide die Grenze des Geltungsbereiches. Die westliche und nördliche Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung werden durch landwirtschaftliche Flächen gebildet. Die genaue Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- ergibt sich aus dem Übersichtplan.

PLANUNGSVORGABEN

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- lediglich um eine Anpassung an die städtebaulichen Gegebenheiten im Planungsgebiet handelt, indem die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt wird, sind keine übergeordneten Planungsvorgaben zu berücksichtigen bzw. stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- nicht entgegen. Dies gilt insbesondere für das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg und den Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Oldenburg aus dem Jahre 1995.

BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- liegende Siedlungsbereich ist als typische Siedlung aus den 60er Jahren zu bezeichnen. Die Grundstücke sind durchweg mit Einfamilienhäusern bebaut, die von entsprechend großzügig angelegten Nutz- bzw. Ziergärten umgeben sind. Die planerische Festsetzung dieser Siedlung als Allgemeines Wohngebiet im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht auch dem äußerlichen Erscheinungsbild.

INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- ist, dass die Zahl der Vollgeschosse **mit I** festgesetzt wird. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- betrifft die Herabsetzung des zur Zeit zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, das durch die Festsetzung der Vollgeschosse II gegeben ist. Um eine erhebliche Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes dieser Siedlung durch die Ausschöpfung der planungsrechtlich eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten zu verhindern, wird die Zahl der Vollgeschosse durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes auf I festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Änderung der Gebietsvorschriften nach BauNVO nicht vorgenommen. Insgesamt werden durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren die Grundzüge der Planung im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3 -An der Amtsheide- nicht berührt.

KOSTEN

Kosten für die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -An der Amtsheide- werden der Gemeinde Dünsen voraussichtlich nicht entstehen.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517). Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich in der Zeit vom 17. Januar bis zum 17. Februar 2000 ausgelegen.

Dünsen, den

(Wessel)
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Dünsen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2 „Das untere Feld“ in der Sitzung am beschlossen.

Dünsen, den

(Wessel)
Bürgermeister