

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.		
Dünsen, den 24.08.09	gez. Post	(Siegel) L.S. (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE		
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.		
Dünsen, den 24.08.09	gez. Post	(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 31.01.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 31.05.2007 bis 30.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.		
Dünsen, den 24.08.09	gez. Post	(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Dünsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.		
Dünsen, den 24.08.09	gez. Post	(Bürgermeister)

Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.07.2009 rechtsverbindlich geworden.		
Dünsen, den 24.08.09	gez. Post	(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriftenbeim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.		
Dünsen, den 24.08.09	gez. Post	(Bürgermeister)

Planunterlage und Planverfasser		
Planunterlage Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab 1: 1000 Gemeinde Dünsen *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. ©2005 GLS LGN		
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 nichteigene oder gewerbliche 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 .10.08.2006). 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 03.08.09		
	L.S.	gez. W. Zerhusen (Zerhusen)
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: pk plankontor städtebau gmbh Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg Tel.: 0441/97201-0 Fax: 0441/97201-99		
		Oldenburg, den 27.07.2009 gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)

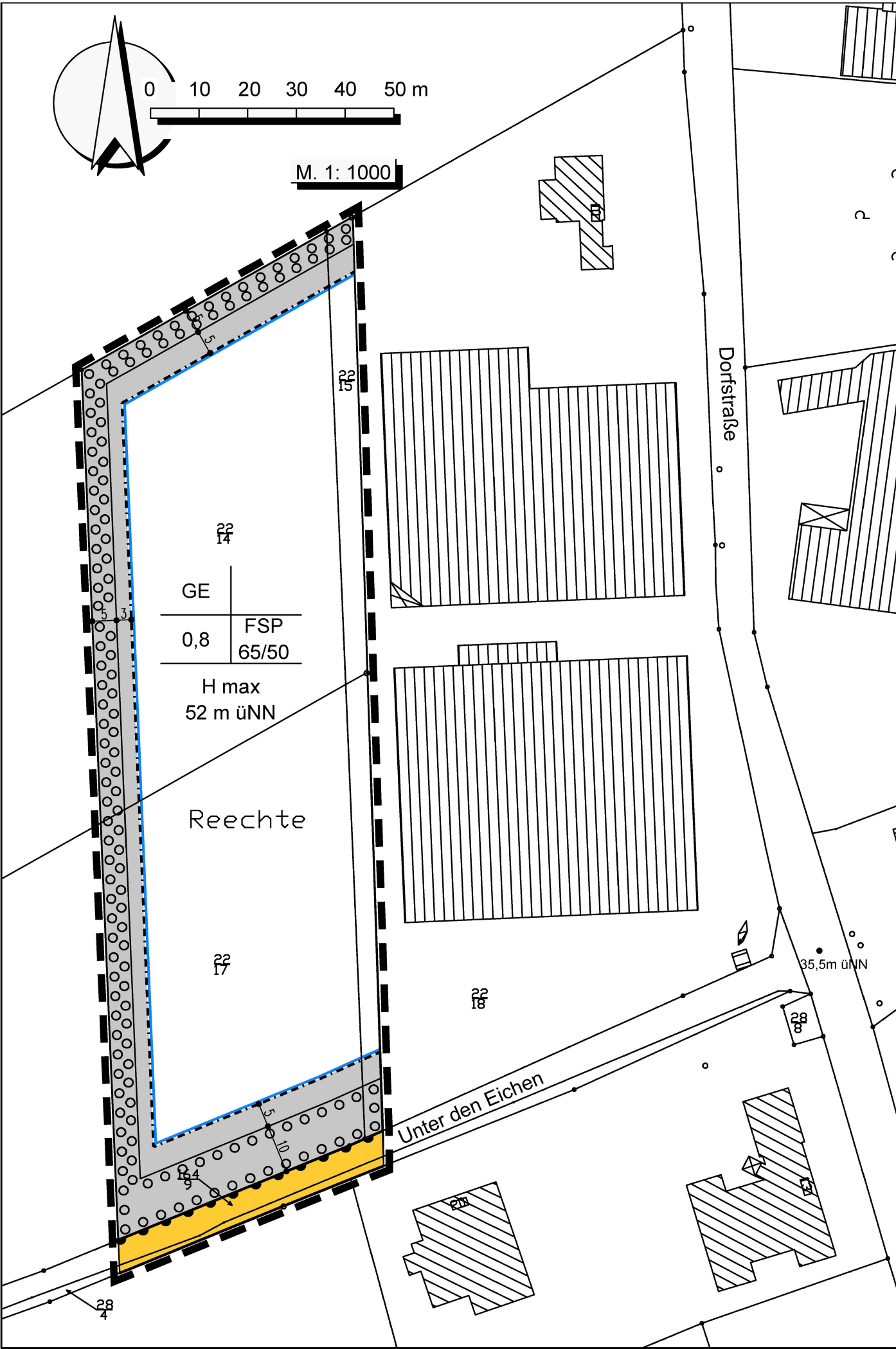
HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserverkes Harpstedt, in der geplanten Schutzzone II/b. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen, die innerhalb des Einzugsgebietes liegen, so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Die Auflagen der landesweiten Schutzverordnung vom 24.Mai 1995, die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVVG, März 1999) sowie die Technischen Regeln DVVG – Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind zu beachten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete
FSP 60/45	Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel: zulässiger db(A) - Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl
H max 52m üNN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Beschränkung der Art der Nutzung im Gewerbegebiet

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

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

2. Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt. Der nächste eingemessene Bezugspunkt befindet sich auf einem Schachtdeckel der Dorfstraße (35,5 m üNN) (siehe Plan). Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile, u.ä. zulässig.

3. Emissionsbeschränkungen im Gewerbegebiet

Der festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), angegeben als Tagwert und Nachtwert. Durch Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich dürfen die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels 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.

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*), Hundrose (*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.

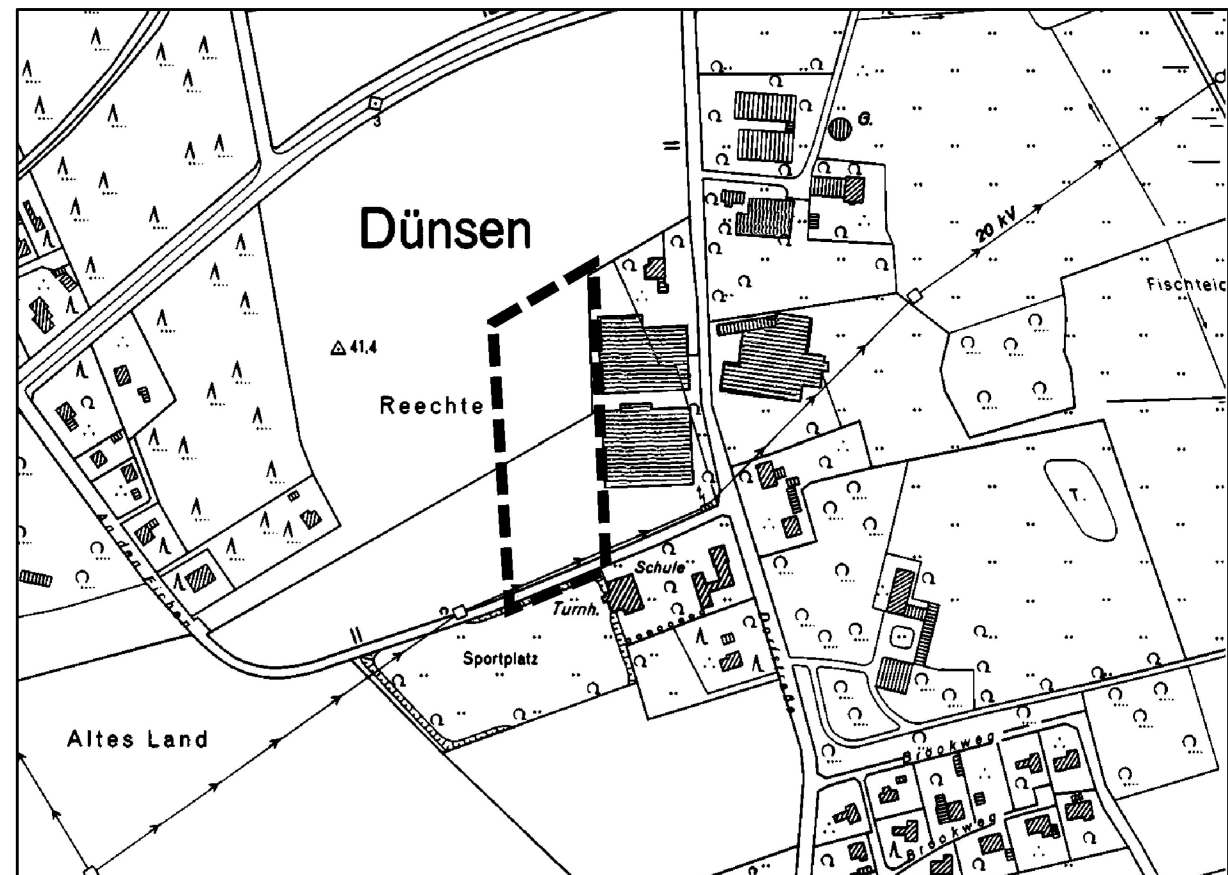
Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen.

Gemeinde Dünsen

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 14

"Meiners-Sedema"



Übersichtsplan: 1:5000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99