

BEBAUUNGSPLAN

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990

Für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neu-fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Auswei-sung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §§ 6 und 8 BauNVO)

MI Innerhalb der MI-Gebiete ist die Errichtung von Tankstellen und Ver-nügungsgaststätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. Ver-nügungsgaststätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE

1. Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ist ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 16 Abs. 2 IV §§ 18 und 19 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen – OK = 5,50 m Die maximale Bauhöhe ist durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. Bezugspunkt ist der Punkt auf der Fahrbahnachse der Kio-sterseelter Straße, der in der kürzesten Entfernung vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade liegt. In geringfügigem Ausmaß können Über-schreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden.

Von den festgesetzten Bauhöhe sind Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen ausgenommen.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 22 BauNVO)

Es sind Gebäudelängen über 50,0 m bei seitlichem Grenzabstand gem. § 20 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Abstände richten sich nach § 7 NBauO.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) Im Plangebiet festgesetzte Gehölzliste sind zu erhalten und bei Abgängig-keit durch solche derselben Art zu ersetzen. Bei allen Neuanpflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten der Artenliste zu verwenden:

Bäume: Stieleiche – Quercus robur Traubeneiche – Quercus petraea Birke – Betula pendula Traubeneiche – Prunus padus Vogelkirsche – Prunus avium Eberesche – Sorbus aucuparia Bergahorn – Acer pseudoplatanoides Spitzahorn – Acer platanoides Hainbuche – Cornus betulus Esche – Fraxinus excelsior Winterlinde – Tilia cordata Buche – Fagus sylvatica Ulme – Ulmus minor u.ä.

Sträucher: Hasel – Corylus avellana Faulbaum – Frangula alnus Schwarzer Holunder – Sambucus nigra Eingriffel. Weißdorn – Crataegus monogyna Schlehe – Prunus spinosa Schwarze Johannisbeere – Ribes nigrum Brombeere – Rubus fruticosus Himbeere – Rubus idaeus Gelbblatt – Lonicera periclymenum Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus Stechpalme – Ilex aquifolium Hartriegel – Corus sanguinea Feldahorn – Acer campestre Efeu – Hedera helix Schneeball – Viburnum opulus u.ä.

41 Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A 1 Auf der Fläche ist eine dicht gestufte Hecke mit einer Pflanzdichte von 1 Stck./15 qm Pflanzfläche anzupflanzen. Es sind standortheimische Ge-hölze der Artenliste zu verwenden.

A 2 Der vorhandene Gehölzbestand ist durch standortheimische Gehölze der Artenliste zu ergänzen.

A 3 Die Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1 Stck./15 qm zu bepflanzen. Nördlich und östlich ist ein gestufter Gehölz-rand herzustellen.

42 Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E 1 Der Birkenbestand ist zu erhalten.

E 2 Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

Meldepflichtigkeit von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Boden-funde gemacht werden (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken oder auffällige Bodenverfärbungen), wird darauf hingewiesen, dass diese Funde gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind. Es wird ge-beten, die Funde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg oder der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406-Archäologische Denkmalfolge, Heiligenstraße 26, 26121 Oldenburg, zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis 4 Tage nach Anzeige unver-ändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauvorhaben sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungs-leitungen einzuhalten. Um Beachtung der DIN 1998 wird gebeten. Notwendige Änderungen und Umlegungen können, sofern technisch möglich, nur zu Lasten der Veranlassers durchgeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung in unmittelbarer Nähe des zukünftigen Wassereinzugsgebietes der geplanten Fassung C des Wasserwerkes Harpstedt. Die Beträge des vorbeugenden Grundwasserschutzes sind in Plangebiet zu berücksichtigen. Die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung für Trinkwasserschutzgebiete sind einzuhalten.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist beabsichtigt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, als Lizenznehmer der Klasse II und III nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet

MI

Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

III

OK

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Nur: Privatweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektricität

Nur: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

W

Wasser

Planungen, Nutzungs-regelungen, Maß-nahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1 – A3

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

E1 – E2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise (katasteramtliche Darstellungen)

Vahngebäude

Mischstufen, Industrie- und Nebengebäude

Flurstücksgrenze

32

Flurstücksummer

Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 13.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dünsen, den 08.04.1992

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Dünsen

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Nieder-sächsisches 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertrag-barkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist nicht zu gewährleisten.

Wildeshausen, den 04.04.2003 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land Katasteramt: Wildeshausen

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in der Sitzung am 11.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.06.02 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.06.02 bis 17.07.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Dünsen, den 06.06.2002

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.02 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dünsen, den 26.11.2002

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25. April 2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems Nr. 17, S. 409, bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25. April 2003 in Kraft getreten.

Dünsen, den 14. Mai 2003

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

Dünsen, den Unterschrift

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

Dünsen, den Unterschrift

Die Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Umschrift des Bebauungsplanes überein.

Dünsen, den Unterschrift

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Dünsen diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Dünsen, den 26.11.2002

Wildeshausen, den 04.04.2003 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land Katasteramt: Wildeshausen

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in der Sitzung am 11.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.06.02 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.06.02 bis 17.07.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Dünsen, den 06.06.2002

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.02 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dünsen, den 26.11.2002

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25. April 2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems Nr. 17, S. 409, bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25. April 2003 in Kraft getreten.

Dünsen, den 14. Mai 2003

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

Dünsen, den Unterschrift

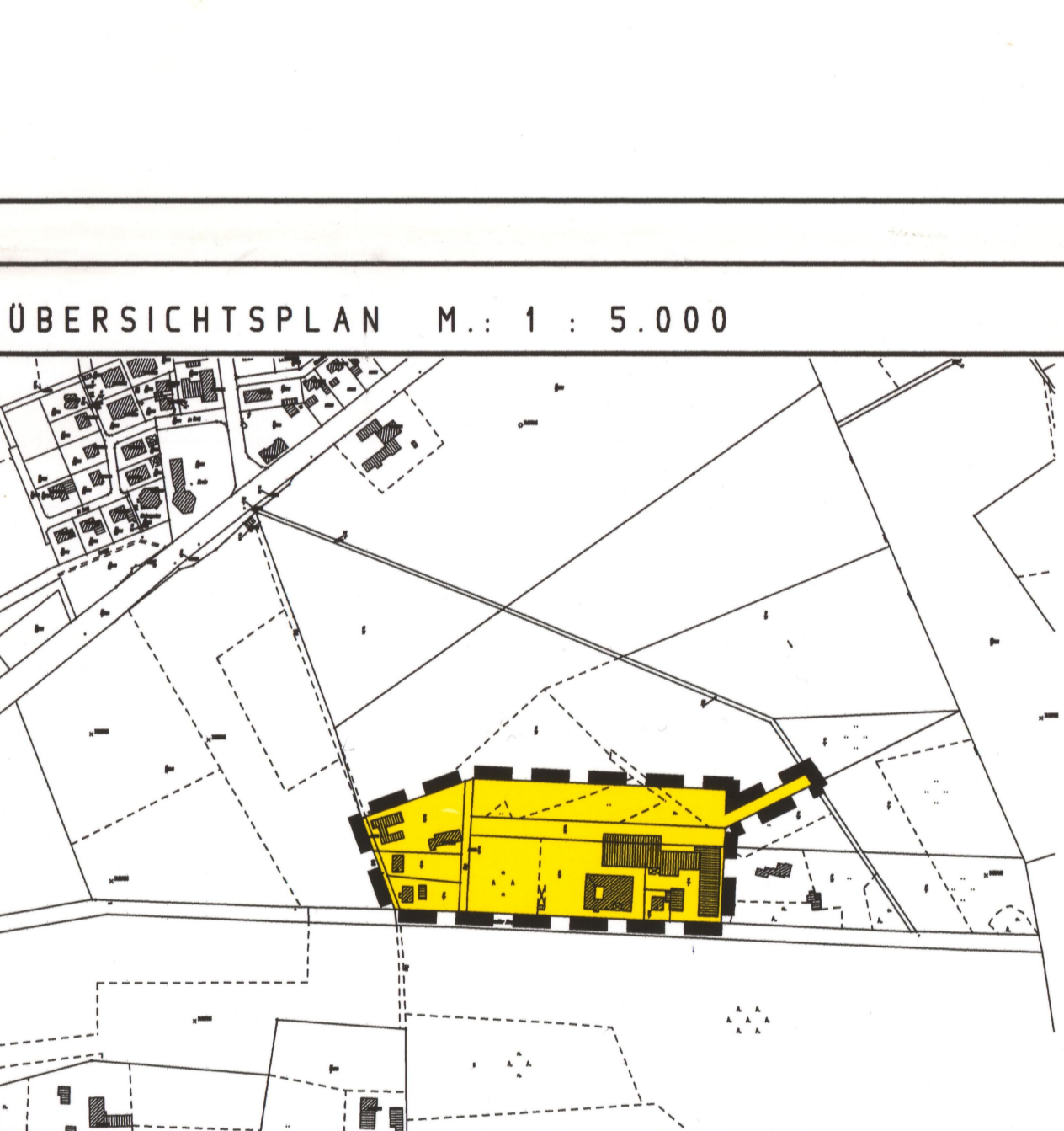
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dünsen, den Unterschrift

Die Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Umschrift des Bebauungsplanes überein.

Dünsen, den Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 5.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE DÜNSEN "KLOSTERSEELTER STRASSE"

PLANUNG – BAULEITUNG – BERATUNG – GUTACHTEN			
Bauleitplanung, Städtebau Umweltverträglichkeitsstudien Landschaftsplanung Fernverkehrsplanung Raumordnung Verkehrsplanung Wasserbau Wasserbau			
MUMM UND PARTNER			
BERATUNGS- INGENIEUR- UND ARCHITECTEN Heesestraße 33 A 27793 Wildeshausen Telefon (04438) 9999-0 Telefax (04438) 9999-50			
Maßstab: 1:1000	Stand der Bearb. gem. HAI	Stand des Verfahrens gem. BauGB	Der Planverfasser:
Plangröße: 0,78 qm	Verantwortung	§ 3 Abs. 1	Wildeshausen, den 13.12.02
Blatt-Nr.: 2001/DU/1	Genehmigung	§ 3 Abs. 2	
		§ 10	