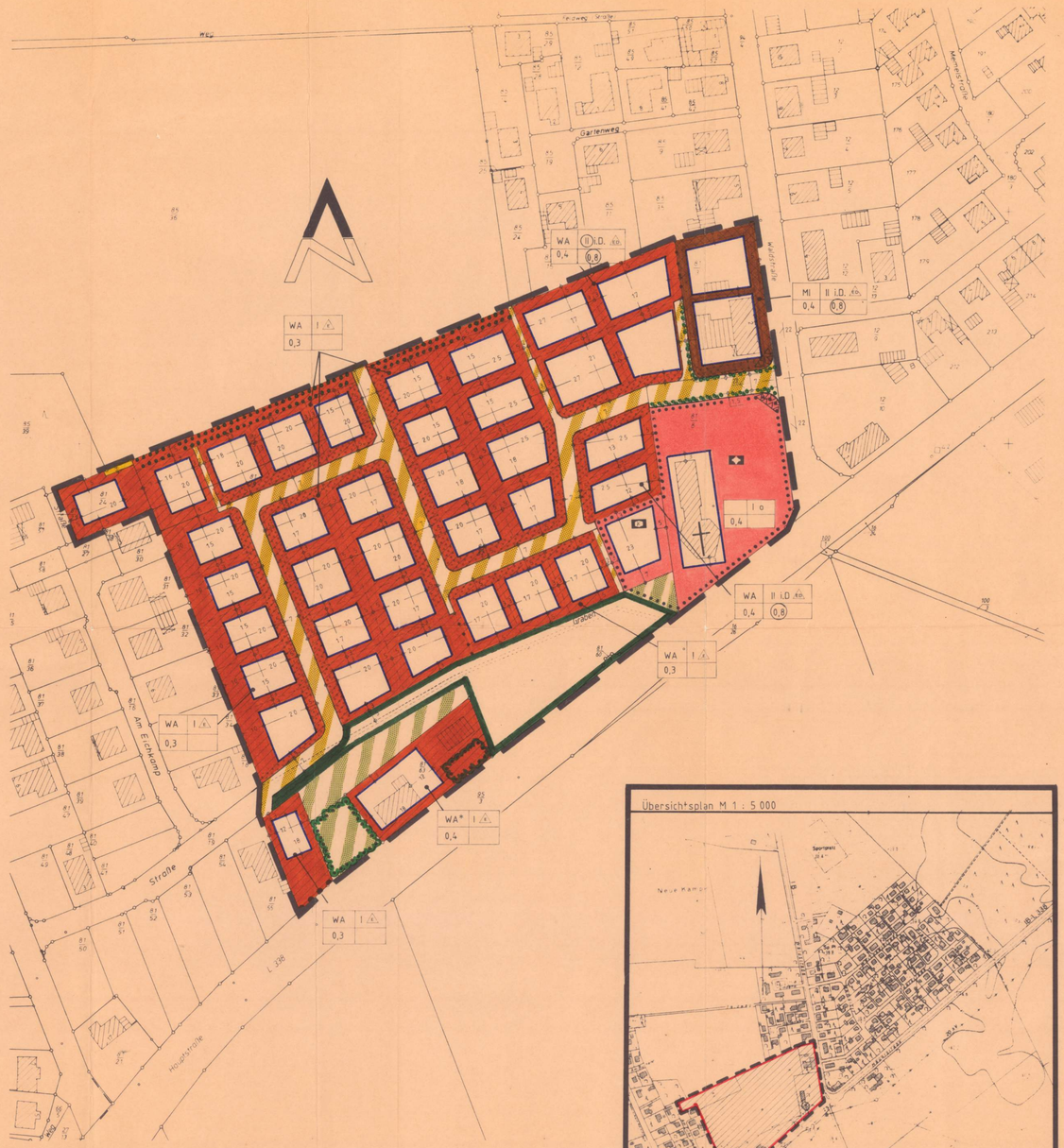
Planzeichenerklärung

Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung		
Wohngebiete		●
• Kleinsiedlungsgebiet	WS	
• Reines Wohngebiet	WR	
• Allgemeines Wohngebiet	WA	●
• Besonderes Wohngebiet	WB	
Mischgebiete		●
• Dorfgebiet	MD	
• Mischgebiet	MI	●
• Kerngebiet	MK	
Gewerbegebiete		○
• Gewerbegebiet	GE	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GE E	○
• Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GE E	○
Industriegebiete		○
• Industriegebiet	GI	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 1 (siehe textliche Festsetzung)	GI E	○
• Eingeschränktes Industriegebiet 2 (siehe textliche Festsetzung)	GI E	○
Sondergebiete (die der Erholung dienen)		○
• Wochenendhausgebiet	SO - Woh	○
• Ferienhausgebiet	SO - F	○
• Campingplatzgebiet	SO - Camping	○
Sonstige Sondergebiete		○
• SO ... (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)		○
Maß der baulichen Nutzung		
Geschoßflächenzahl	0.7 bzw. GFZ 0.7	●
Baumassenzahl	3.0 bzw. BMZ 3.0	●
Grundflächenzahl	0.4 bzw. GRZ 0.4	●
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II	●
als Mindest- und Höchstgrenze	II - III	
zwingend	(II)	●
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Bauzonen		
Offene Bauweise	O	●
• Nur Einzelhäuser zulässig	E	
• Nur Doppelhäuser zulässig	D	
• Nur Hausgruppen zulässig	H	
• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	●
Geschlossene Bauweise	g	
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	a	
Baulinie		
Baugrenze		
Überbaubare Grundstücksfläche		
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf		
Fläche für den Gemeinbedarf		●
Öffentliche Verwaltung		
• R - Rathaus; P - Polizei		
Schule		
•		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		●
•		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		●
• J - Jugendheim - Jugendherberge		
K - Kinderspielstätte - Kindergarten		
A - Altenheim		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• K - Krankenhaus		
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• T - Theater		
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		○
• H - Hallenbad; Sp - Sporthalle		
Post		○
Feuerwehr		○
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie (Autobahn und autobahnähnliche Straßen)		○
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
• Öffentliche Parkfläche	P	○
• Fußgängerbereich		○
• Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen		●
Gehsteig und Radweg		●
Verkehrsgrün		○
Einfahrt		○
Einfahrtsbereich		○
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		○
Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)		●
Bahnanlage		○
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen		
Elektrizität		○
Umformerstation		○
Gas		○
Fernwärme		○
Wasser		○
Abwasser		○
Abfall		○
Ablagerung		○
Sammelbecken für Müllbehälter		○
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
Leitungsführung		○
W - Wasser; A - Abwasser; E - Elektrizität; G - Gas		
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		○
Private Grünfläche		●
Parkanlage		○
Dauerkleingarten		○
Sportplatz		○
Spielplatz		○
Zeltplatz		○
Badeplatz, Freibad		○
Friedhof		○
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Wasserfläche		○
• H - Hafen; T - Teich; S - See		
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		○
• R - Regenwasserrückhaltebecken		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		○
• W - Wasserschutzgebiet		
Wasserlauf		
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für Aufschüttungen		○
Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
Fläche für die Landwirtschaft und für Wald		
Fläche für die Landwirtschaft		○
Wald		
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen		●
erhaltenswerter Baum		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (ah, fest): Festsetzungen		○
überhaltender Baum		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		●
Sonstige Planzeichen		
Ausschluß von Garagen und Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)		●
• St - Stellplatz; GST - Gemeinschaftsstellplatz; Ga - Garage; GGa - Gemeinschaftsgarage		
Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)		●
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger; zugunsten der Öffentlichkeit		
Aufschüttung		○
Abgrabung soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist		
Stützmauer		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. Änderung		●
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		●



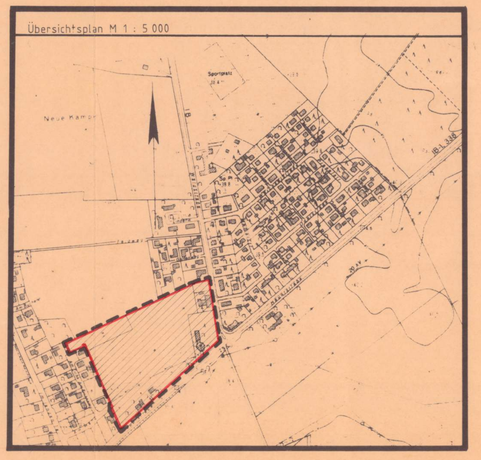
Gemarkung Dünsen Flur 4 Maßstab 1:1000

auf der Grundlage der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 – Nds.GVBl. Seite 187) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Antr. Nr. A1 101/93 Stand Jan. 1993

Übersichtsplan M 1 : 5.000



Textliche Festsetzungen

1. **Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen**

   Gemäß § 20 (3) BauNVO ist das zweite Vollgeschoß gemäß § 2 (4) NBauO in den Dachraum zu integrieren.

2. **WA*-Gebiet**

   Gemäß § 1 (10) BauNVO ist in dem mit WA* gekennzeichneten Bereich die Haltung von maximal 3 Pferden sowie die Unterhaltung und Erneuerung der Stallanlagen ausnahmsweise zulässig.

3. **Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

   In den gesondert gekennzeichneten Bereichen sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig (§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO).

4. **Versiegelung von Stellplätzen und Garagen**

   Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig sind.

5. **Sichtflächen**

   Flächen, die von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße, freizuhalten sind.

6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

   6.1 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind landschaftstypische Laubgehölze (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuß, Hartriegel, Holunder, Eberesche, Schneeball, Heckenkirsche) anzupflanzen.

   Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine zweireihige Hecke aus landschaftstypischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Heckenkirsche) anzulegen.

   Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anlage eines maximal 2 m breiten Fußweges zulässig.

   6.2 Pro Grundstück ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und je angefangene 100 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Es sind landschaftstypische Laubgehölze (Arten wie unter Pkt. 6.1). Obstgehölze oder Beerensträucher zu verwenden.

   Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume:	als Hochstamm:	12 - 14 cm Stammumfang
	als Heister:	100 - 125 cm Höhe
Sträucher:		60 - 90 cm Höhe

7. **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

   7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Bereich zwischen der Landesstraße und dem Graben eine Obstwiese anzulegen. Die Pflanzabstände werden mit max. 7 m festgesetzt. Es sind Hochstämme zu verwenden. Aus der bodendeckenden Vegetationsschicht im Bereich der Obstwiese ist extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

   7.2 Der Graben im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Auf einem 5 m breiten Streifen beiderseits des Grabens sind abschnittsweise Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Schwarzerle, Purpurweide, Salweide, Korbweide) vorzunehmen. Der Uferbereich ist bereichsweise aufzuweiten, so daß ein naturnahes Ufer mit wechselnden Böschungsneigungen entsteht.

   7.3 Die Böschung zwischen Planstraße und privater Grünfläche ist auf einer Breite von 6 m mit landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

   7.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Osten die Anlage eines maximal 2 m breiten Fußweges zur Landesstraße hin zulässig.

Den Festsetzungen liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 zugrunde.

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. **Dachneigung, Dachfarbe**

   1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Dächer mit Dachneigungen von weniger als 30 ° nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

   1.2 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in gedeckten Farbtönen (anthrazit, rot, rotbraun) zulässig.

2. **Traufhöhe**

   Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) in den WA- und WA*-Gebieten wird bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß auf max. 3,50 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen auf max. 4,00 m, gemessen Oberkante-Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.

3. **Firsthöhe**

   Die Firsthöhe innerhalb der WA- und WA*-Gebiete wird auf max. 8 m, gemessen Oberkante-Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.

Bebauungsplan 9

Gemeinde Dünsen

"Haupstraße/Waldstraße" zugleich Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr.7 "Im langen Tal"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Dünsen diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Haupstraße/Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Dünsen, den 29.07.1993

(Post)
stellv. Bürgermeister

(Wessel)
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 04.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dünsen, den 29.07.1993

(Wessel)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 23.8.1993). 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.

~~Hildesheim~~ Wildeshausen den 23. AUG. 1993

Wildeshausen
Katasteramt ~~Hildesheim~~

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 · 28309 Bremen
Tel. 0421 - 45 00 33/40/49 Fax. 0421 - 45 46 84
Kfwy Prob 180 × 28309 Bremen 1 Tel. 0421/4500349

Bremen, den 18.05.1993

instara

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 04.05.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.08.1993 bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den 29.07.1993

(Wessel)
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den

(Wessel)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.07.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dünsen, den 29.07.1993

(Wessel)
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Oldenburg, den

(Landkreis Oldenburg)

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

(Wessel)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes durch Verfügung gem. § 12 BauGB am **20.08.1993** im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach am **20.08.1993** rechtsverbindlich geworden.

Dünsen, den **20.08.1993**

(Wessel)
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Dünsen, den

(Wessel)
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Dünsen, den

(Wessel)
Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Dünsen, den

(Wessel)
Gemeindedirektor

Alle Rechte vorbehalten