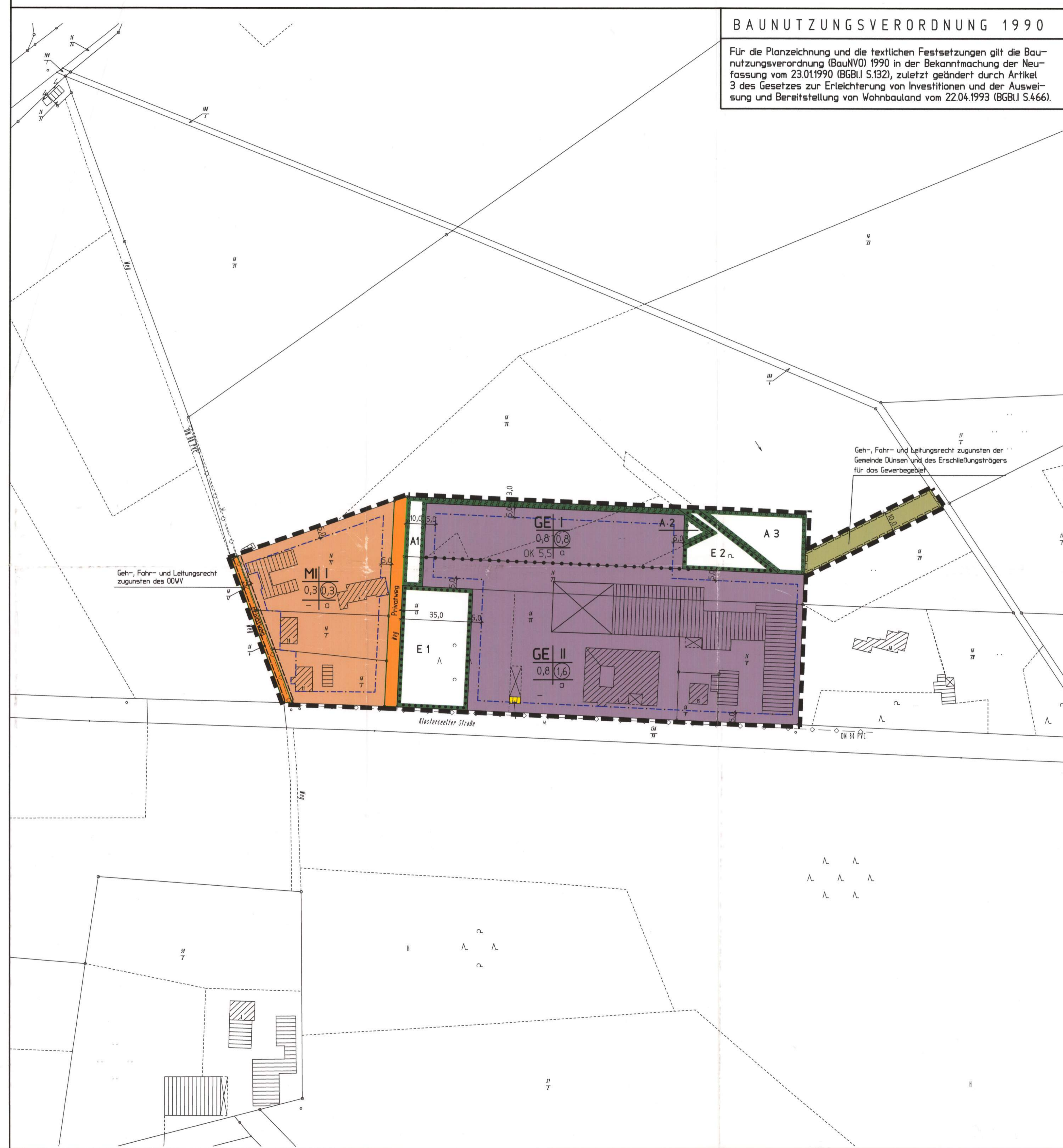


BEBAUUNGSPLAN

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990

Für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. 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 Vergrünungsanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. Vergrünungsanlagen 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 Klosterseelter Straße, der in der kürzesten Entfernung vor der Mitte der straßenförmigen Gebäudefassade liegt. In geringfügigen Ausmaß können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden.

Von den festgesetzten Bauhöhe sind Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen ausgenommen. 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 22 BauNVO) abweichende Bauweise a 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 BauNVO) Im Plangebiet festgesetzte Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgängigkeit 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 Harleibuche - Cornus betulus Esche - Fraxinus excelsior Winterlinde - Tilia cordata Buche - Fagus sylvatica Ulme - Ulmus minor u.S.

- Sträucher: Hasel - Corylus avellana Faulbaum - Fraxinus alnus Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Engthorn - Crataegus monogyna Schlehe - Prunus spinosa Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum Brombeere - Rubus fruticosus Hebeere - Rubus idaeus Gelbblatt - Lonicera periclymenum Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus Stachelbeere - Ilex aquifolium Horntriegel - Cornus sanguinea Feldahorn - Acer campestris Efeu - Hedera helix Schneeball - Viburnum opulus u.S.

41 Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 Auf der Fläche ist eine dicht gestufte Hecke mit einer Pflanzdichte von 1 Stck /15 qm Pflanzfläche anzupflanzen. Es sind standortheimische Gehölze der Artenliste zu verwenden.

A2 Der vorhandene Gehölzbestand ist durch standortheimische Gehölze der Artenliste zu ergänzen. A3 Die Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1 Stck /15 qm zu bepflanzen. Nördlich und östlich ist ein gestuftes Gehölzrand herzustellen.

42 Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 Der Birkenbestand ist zu erhalten. E2 Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

Meldepflichtigkeit von Bodenfunden Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen), wird darauf hingewiesen, dass diese Funde gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg oder der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406-Archäologische Denkmalpflege, Heiligenstraße 26, 26102 Oldenburg, zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis 4 Tage nach Anzeige unverändert 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 Versorgungsleitungen 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 Versorgungsgebiet für die Trinkwassergewinnung in unmittelbarer Nähe des zukünftigen Wassereinzugsgebietes der geplanten Fassung C des Wasserwerkes Harpstedt. Die Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes sind im Plangebiet zu berücksichtigen. Die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung für Trinkwasserschutzgebiete sind einzuhalten.

Fernmeldetechnische Versorgung Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugbietes 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 BauNVO, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl Geshwuldfächenzahl III Zahl der Vollgeschosse gem. Landesbauordnung als Höchstzahl OK Oberkante gemäß Festsetzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Strassenverkehrsflächen Nbr. Privatweg Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)

Elektrizität Nbr. Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)

unterschied Wasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen 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 BauNVO)

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 Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gebläsen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 BauNVO)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise (katasterrechtliche Darstellungen)

- Vorgebäude Mischwälder, Industrie- und Nebengebäude Flurstücksgrenze Flurstücksausweise Nr. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO) Nr. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)

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 bekannt gemacht worden.

Dünsen, den 08.04.1992 (Wessel) (Wessel) Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Dünsen Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wetzt 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtlichen Verhältnisse ist nicht möglich.

Wideshausen, den 04.04.2003 Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land Katasteramt: Wideshausen (Eberhardt)

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in der Sitzung am 11.04.2003 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 bekannt gemacht. 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 (Wessel) (Wessel) Bürgermeister

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 Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Dünsen, den 26.11.2002 (Wessel) (Wessel) Bürgermeister

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 26. April 2003 in Kraft getreten. Dünsen, den 14. Mai 2003 (Wessel) (Wessel) Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verkehrs- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Dünsen, den ( ) ( )

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Dünsen, den ( ) ( )

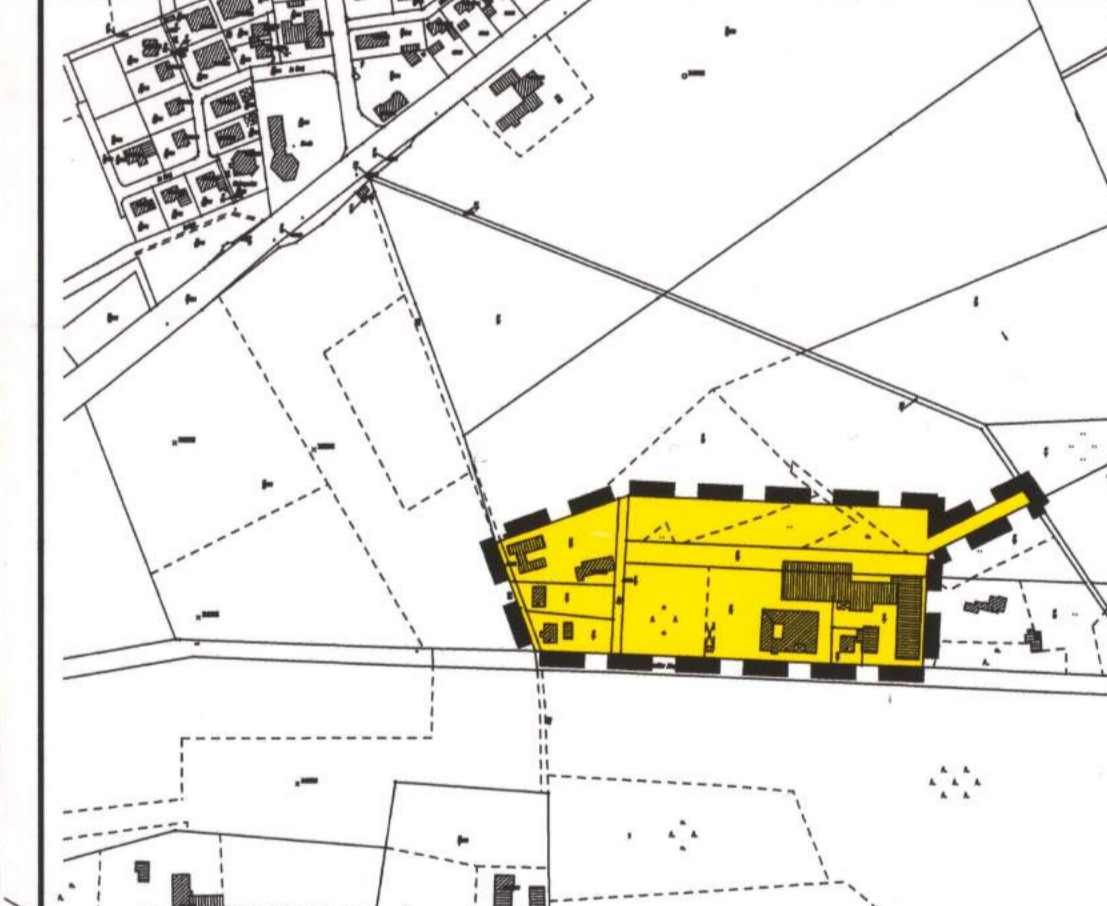
Die Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplans überein. Dünsen, den ( ) ( )

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 (Wessel) (Wessel) Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 5.000



Original BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE DÜNSEN "KLOSTERSEELTER STRASSE"

PLANNING - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN MUMM UND PARTNER BEBÄUUNGS- UND ARCHITECTEN Heesestraße 33 A Telefon 04438 9398-0 27179 Wideshausen Telefax 04438 9398-50