

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Dünsen den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Buchenhain“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Dünsen, den 14.11.2019  
L.S. gez. Post  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 29.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dünsen, den 14.11.2019  
L.S. gez. Post  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 29.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 mit der Begründung haben vom 26.11.2018 bis 28.12.2018 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den 14.11.2019  
L.S. gez. Post  
(Bürgermeister)

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 mit der Begründung haben vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den 14.11.2019  
L.S. gez. Post  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat den Bebauungsplan Nr. 17 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dünsen, den 14.11.2019  
L.S. gez. Post  
(Bürgermeister)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 17 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Oldenburg (Nr. 46 / 19) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Am Buchenhain“ ist damit am 29.11.2019 rechtsverbindlich geworden.  
Dünsen, den 03.12.2019  
L.S. gez. Post  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dünsen, den  
L.S. gez. Post  
(Bürgermeister)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

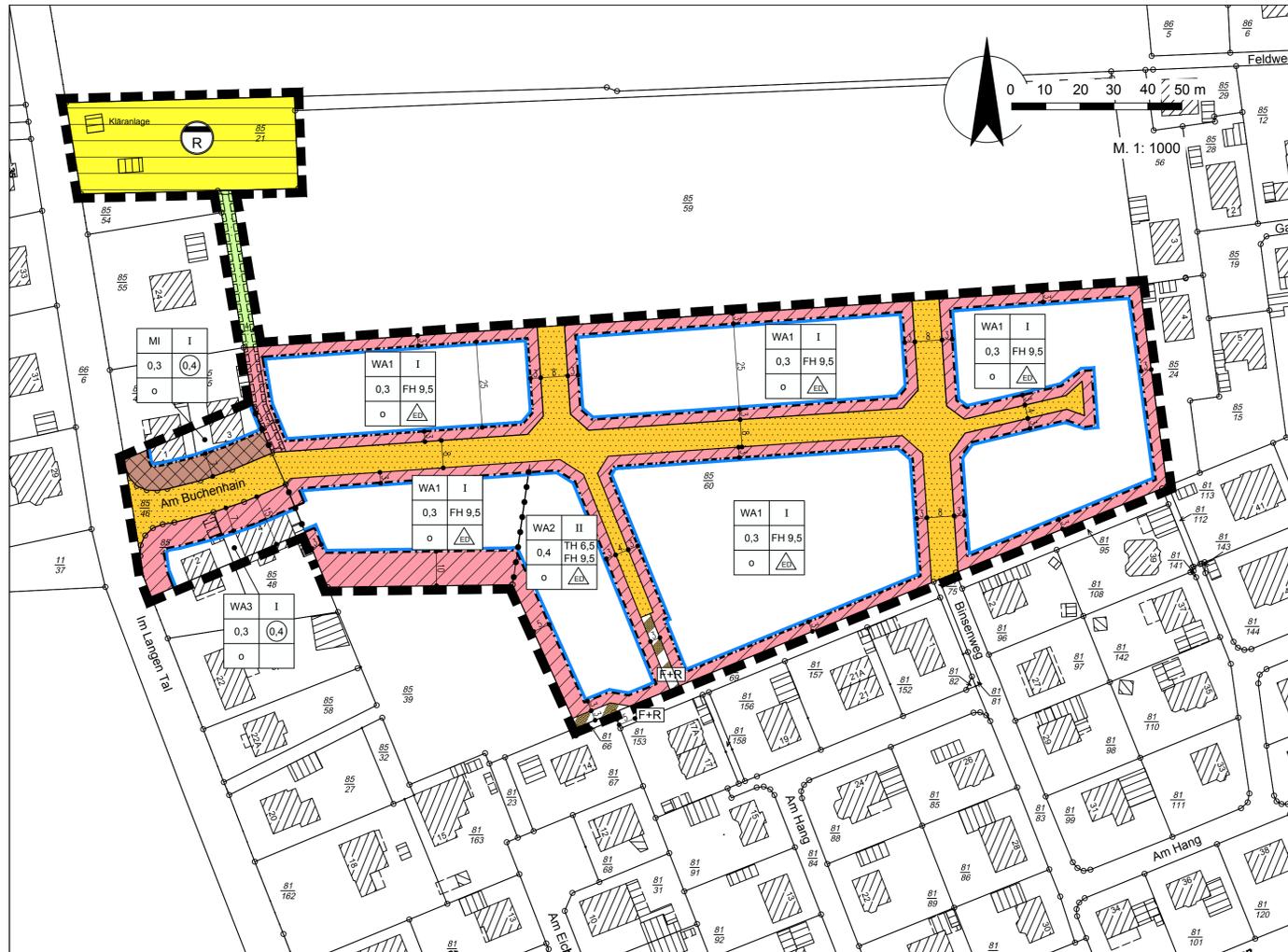
Wildeshausen, den 24.10.2019  
L.S. gez. Müller  
Unterschrift

- Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Bebauungsplans Nr. 17 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
Oldenburg, den 21.10.2019  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

### 2. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 4. Mindestgrundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen die Baugrundstücke bei einer Bebauung mit mehr als 2 Wohnungen je Einzelhaus eine Mindestgröße von 1000 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### 5. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwäله, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

### 6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Spielplatz sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

### 7. Breite der Zufahrten

Je Baugrundstück darf die Breite der Ein- und Ausfahrten insgesamt nicht mehr als 5 m betragen.

### 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Gemeinde Dünsen festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO)

### § 1 Stellplätze

Je Wohneinheit müssen mind. 2 Einstellplätze zur Verfügung stehen. Die Lage der Einstellplätze richtet sich nach § 47 Abs. 4 NBauO.

### § 2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/7992120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GvBl., S. 517)

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

Um Beeinträchtigungen von Gehölzen bei **privaten Bauarbeiten im Kronentraufbereich** (hier z.B. Eichen auf dem Spielplatz) zu vermeiden, werden in der RAS-LP 4 sowie in der DIN 18920 geeignete Ausführungen angegeben. Insbesondere sollen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht tiefer als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden.

**Artenschutz:** Eine Entfernung von Gehölzen sollte nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Zu beachten ist, dass im Winter eine Betroffenheit von überwinterten Fledermäusen bestehen kann. Daher hat grundsätzlich unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Käfer, etc.) durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Ebenso ist vor einem Abriss der Gebäude durch eine Überprüfung von fachkundiger Seite (z.B. Biologe) sicherzustellen, dass keine Arten betroffen sind. Werden bei der Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume und Gebäude zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oldenburg abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen. Eine Entfernung der Bäume und Gebäude ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschosflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,  
Zweckbestimmung: R Rückhaltung Niederschlagswasser

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## Gemeinde Dünsen

### Bebauungsplan Nr. 17

### "Am Buchenhain"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Entwurf zum Satzungsbeschluss | ABSCHRIFT