

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Dünsen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnen MUNA“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Dünsen, den 06.11.2023 L.S. gez. Post  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. P21024; Stand vom 09.12.2021). 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.

Cloppenburg, den 24.10.2023 L.S. gez. A. Timmen  
M. Sc. Axel Timmen  
(Öffentl. best. Verm.-ing.)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 03.11.2023 gez. M. Meier  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Dünsen, den 06.11.2023 gez. Post  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 21.03.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.08.2022 bis 12.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den 06.11.2023 gez. Post  
Bürgermeister

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat in seiner Sitzung am 13.03.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dünsen, den 06.11.2023 gez. Post  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dünsen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnen MUNA“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dünsen, den 06.11.2023 gez. Post  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Dünsen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.11.2023 im Amtsblatt Nr. 48/23 bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnen MUNA“ ist damit am 10.11.2023 in Kraft getreten.

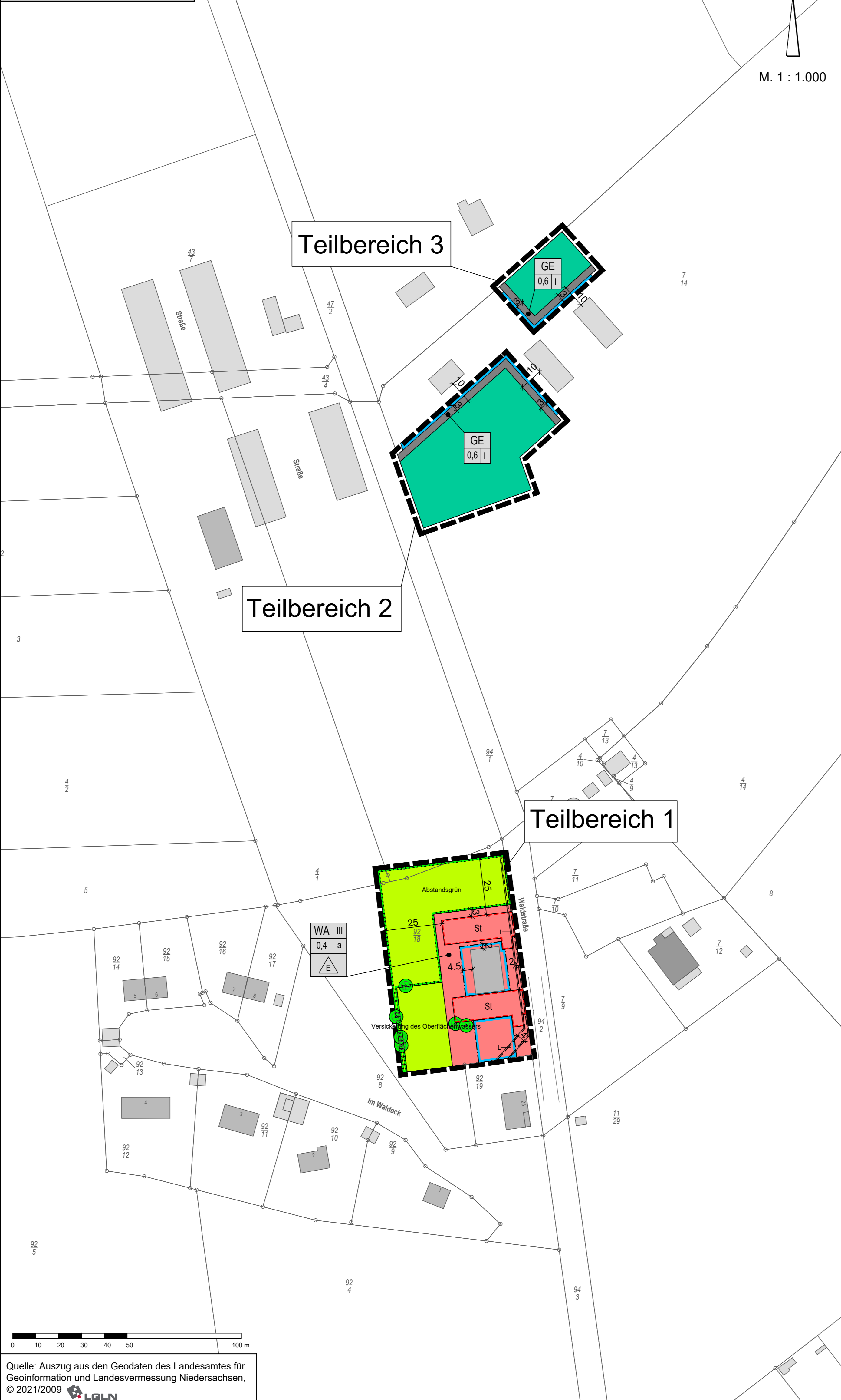
Dünsen, den 13.11.2023 gez. Post  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Dünsen, den ..... Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021/2009 LGLN

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- GE Gewerbegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E nur Einzelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

## 9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Abstandsgrün
- Versickerung des Oberflächenwassers

## 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen Und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltender Baum

## 16. Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen Teilbereich 1

## (1) Planungsrechtliche Festsetzungen

Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Nutzung nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan zulässig.

Das Vorhaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des o.a. Vorhabenträgers sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelung durchzuführen.

## (2) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 – 9 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

## (3) Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise definiert sich wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit der Gebäudelängenbeschränkung von maximal 20,00 m.

## (4) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wege, Zufahrten und Einfriedungen.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden.

## (5) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf sechs Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

## (6) Grünordnerische Festsetzungen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Der Schutz der Bäume ist sicherzustellen. Bei Abgang sind diese am selben Standort artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer nach zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## (7) Oberflächenentwässerung

Das innerhalb der Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende unbeschadete Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung des Oberflächenwassers“ vollständig zu versickern. Der Baumbestand darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

## (8) Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Für die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht versehene Fläche zugunsten des Wasserverbandes ist eine Überbauung der Leitung erst möglich, wenn die Leitung durch entsprechende Maßnahmen in Absprache mit dem Leitungsträger in ihrem Bestand gesichert ist.

## (9) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Hochstämme zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Extensivwiese anzulegen. Sofern zur Erhaltung des wiesenartigen Charakters erforderlich, ist ein- bis zweimal im Jahr eine Pflegemahd durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist dabei unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Versiegelungen und die Errichtung baulicher Anlagen inklusive der Errichtung von Zäunen unzulässig. Die Anpflanzung von Zierpflanzen und die Ablagerung von Grünabfällen sind ebenfalls nicht zulässig.

# Textliche Festsetzungen Teilbereich 2 und 3

## (10) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 – 9 BauNVO

In dem Gewerbegebiet sind nach § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungstätten nicht zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 NBauO gelten für den Teilbereich 1 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohnen MUNA“.

## 1. Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen.

## 2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

# Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

## Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

## Altlasten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Betrachtungsbereiches der „Rüstungsalllast MUNA Dünsen“. Auf den Flurstücken der Rüstungsalllast wurden schadstoffbelastete Altablagerungen und Kampfmittelrückstände vorgefunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Restbelastungen im Boden vorhanden sind. Auch wenn akute Gefahren für Mensch und Umwelt z.Zt. nicht erkennbar sind, bleiben in diesem Bereich gewisse Restrisiken für Grundstückseigentümer und -nutzer.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszemtal zu benachrichtigen.

Forstarbeiter sind bei Rodungsarbeiten innerhalb des Plangebietes vor Beginn der Tätigkeiten über das Vorhandensein möglicher Kampfmittelrückstände zu belehren.

## Artenschutz / Baufeldfreimachung

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind – sofern besetzte Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln vorhanden sind – Gehölzentfernungen oder Gebäudabriss bzw. -umbauten nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel (zwischen dem 1. März und dem 30. September) vorzunehmen. Zudem sind die Bäume kurz vor der Fällung auf einen Besatz mit überwinternden Fledermäusen oder dauerhaft genutzten Nestern, Horsten oder Höhlen zu kontrollieren. Werden Quartiere festgestellt, sind Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden oder geeignete Ersatzhabitate zu schaffen. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

# Baumschutz

Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Aufschüttungen und Bodenverfrüchtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. gepolsterte Bohlenummantelung) anzubringen. Ggf. ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege von der FLL ist zu beachten.

## Emissionsansprüche

Das Plangebiet liegt in der 3000 m Emissionsschutzzone der Standortschießanlage Groß Ippener. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes an der Standortschießanlage Groß Ippener können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Gasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

## Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

## Erlaubnisfeld

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers innerhalb des Erlaubnisfeldes Harpstedt der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG.

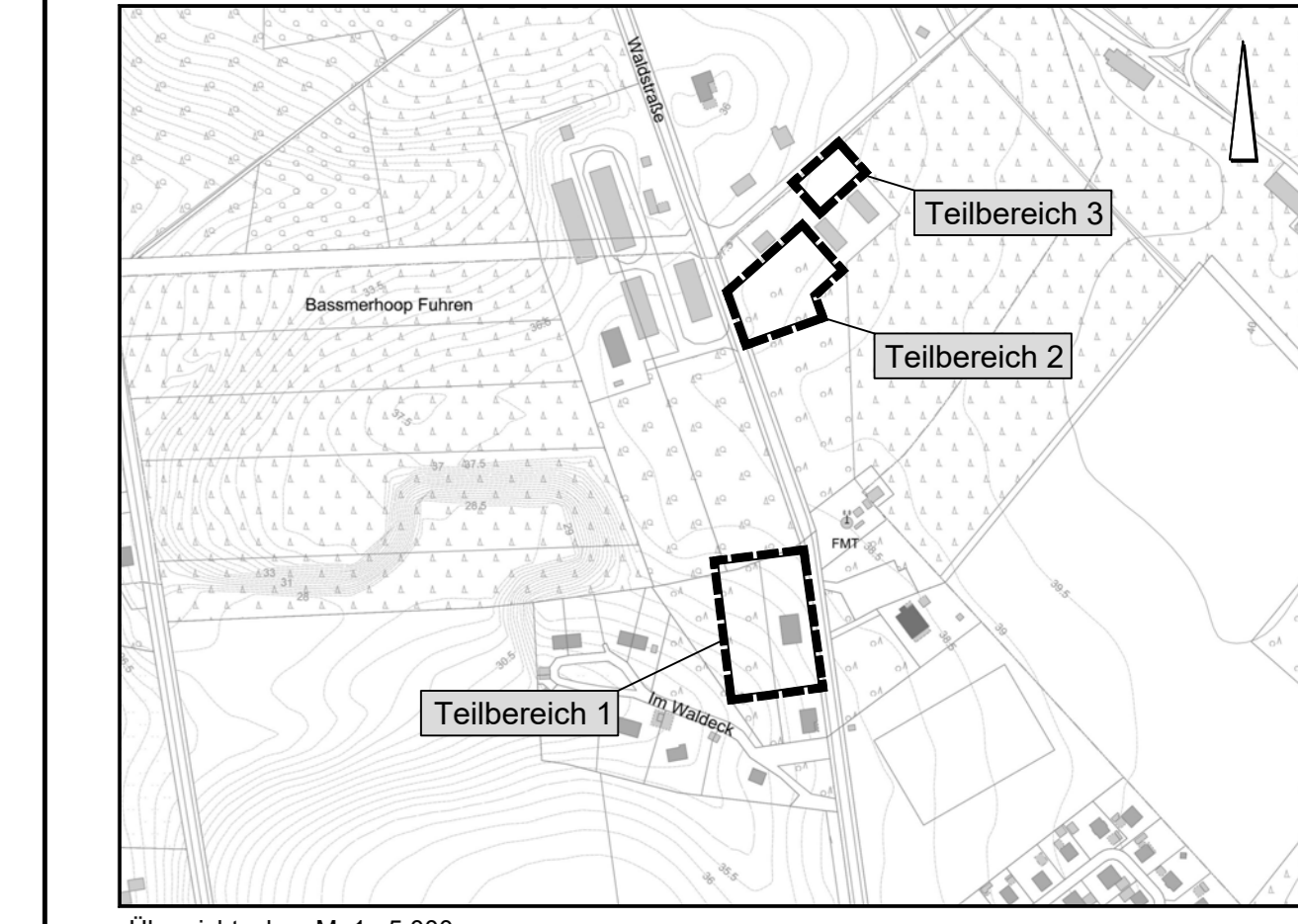
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3769), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Gemeinde Dünsen Samtgemeinde Harpstedt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnen MUNA" -Teilplan A-

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 NBauO im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2023 Abschrift M. 1 : 1.000

