Landkreis : Cuxhaven
Gemeinde : Dorum
Gemarkung : Dorum
Flur : 27
Maßstab : 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung), gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 (Nds. GVBl. S. 187), erlaubt.
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen.

Beglaubigt: Scheißel, der 29. August 2001

Hellstädt

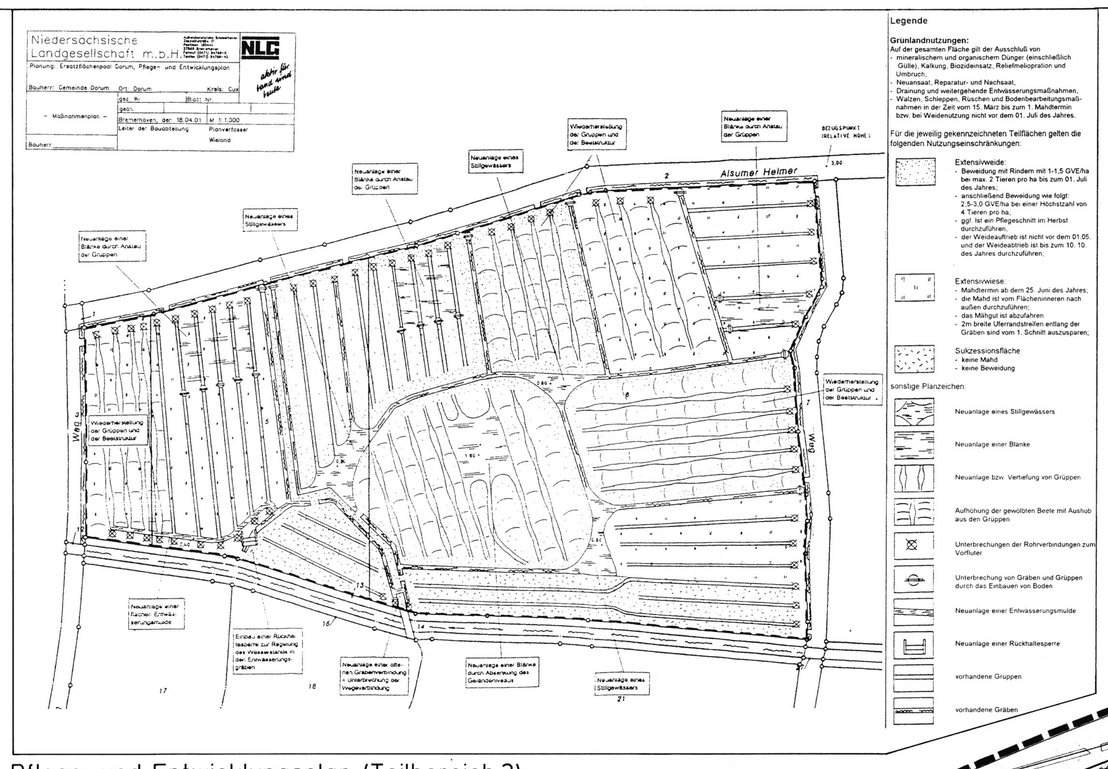
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Deckfolie zur Planunterlage, 29.08.2001

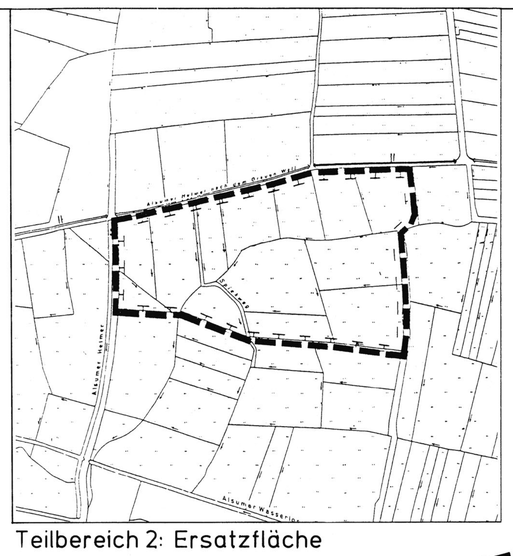
DIPL.-ING. GERD MITTELSTÄDT
DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER
DIPL.-ING. DIRK MITTELSTÄDT
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Varel-er Weg 24 - 27383 Scheißel
Tel.: (0 42 63) 9 36-0 Fax: 9 36-300

Planzeichenerklärung

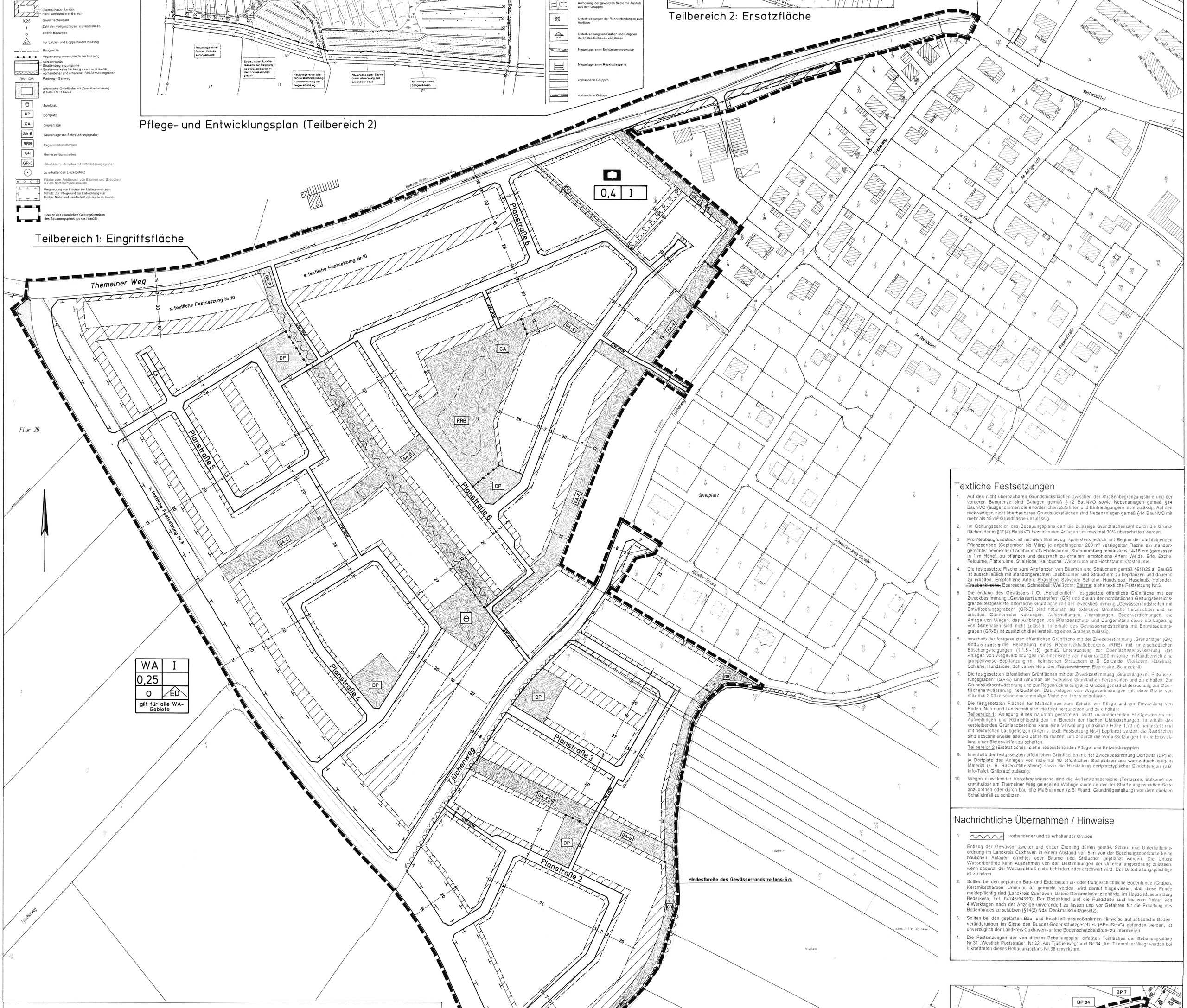
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- überbaubarer Bereich / nicht überbaubarer Bereich
- 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsgrün — Straßenbegrenzungslinie — Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — vorhandener und erhaltener Straßenseitengraben
- RW; GW — Radweg; Gehweg
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- DP — Spielplatz
- DP — Dorfplatz
- GA — Grünanlage
- GA-E — Grünanlage mit Entwässerungsgraben
- RRB — Regenrückhaltebecken
- GR — Gewässerräumstreifen
- GR-E — Gewässerrandstreifen mit Entwässerungsgraben
- zu erhaltendes Einzelgehölz
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Pflege- und Entwicklungsplan (Teilbereich 2)



Teilbereich 2: Ersatzfläche



Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO (ausgenommen die erforderlichen Zufahrten und Einfriedigungen) nicht zulässig. Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO mit mehr als 15 m² Grundfläche unzulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in §19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30% überschritten werden.
3. Pro Neubaugrundstück ist mit dem Erstbezug, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (September bis März) je angefangener 200 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: empfohlene Arten: Weide, Erle, Esche, Feldulme, Flatterulme, Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Hochstamm-Obstbäume.
4. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)25.a) BauGB ist ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Empfohlene Arten: Sträucher: Salweide Schlehe, Hundsrose, Haselnuß, Holunder, ~~Traubenkirsche,~~ Eberesche, Schneeball; Weißdorn; Bäume: siehe textliche Festsetzung Nr.3.
5. Die entlang des Gewässers II.O. „Helschenfleth" festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen" (GR) und die an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen mit Entwässerungsgraben" (GR-E) sind naturnah als extensive Grünfläche herzurichten und zu erhalten. Gärtnerische Nutzungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, die Anlage von Wegen, das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie die Lagerung von Materialien sind nicht zulässig. Innerhalb des Gewässerrandstreifens mit Entwässerungsgraben (GR-E) ist zusätzlich die Herstellung eines Grabens zulässig.
6. innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" (GA) sind u.a. zulässig die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) mit unterschiedlichen Böschungsneigungen (1:1,5 - 1:5) gemäß Untersuchung zur Oberflächenentwässerung, das Anlegen von Wegeverbindungen mit einer Breite von maximal 2,00 m sowie im Randbereich eine gruppenweise Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (z. B. Salweide, Weißdorn, Haselnuß, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, ~~Traubenkirsche,~~ Eberesche, Schneeball).
7. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Entwässerungsgraben" (GA-E) sind naturnah als extensive Grünflächen herzurichten und zu erhalten. Zur Grundstücksentwässerung und zur Regenrückhaltung sind Gräben gemäß Untersuchung zur Oberflächenentwässerung herzustellen. Das Anlegen von Wegeverbindungen mit einer Breite von maximal 2,00 m sowie eine einmalige Mahd pro Jahr sind zulässig.
8. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt herzurichten und zu erhalten:
   Teilbereich 1: Anlegung eines naturnah gestalteten, leicht mäandrierenden Fließgewässers mit Aufweitungen und Röhrichtbeständen im Bereich der flachen Uferböschungen. Innerhalb des verbleibenden Grünlandbereichs kann eine Verwallung (maximale Höhe 1,70 m) hergestellt und mit heimischen Laubgehölzen (Arten s. textl. Festsetzung Nr.4) bepflanzt werden; die Restflächen sind abschnittsweise alle 2-3 Jahre zu mähen, um dadurch die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Biotopvielfalt zu schaffen.
   Teilbereich 2 (Ersatzfläche): siehe nebenstehenden Pflege- und Entwicklungsplan
9. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dorfplatz (DP) ist je Dorfplatz das Anlegen von maximal 10 öffentlichen Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Rasen-Gittersteine) sowie die Herstellung dorfplatztypischer Einrichtungen (z.B. Info-Tafel, Grillplatz) zulässig.
10. Wegen einwirkender Verkehrsgeräusche sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) der unmittelbar am Themelner Weg gelegenen Wohngebäude an der der Straße abgewandten Seite anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. Wand, Grundrißgestaltung) vor dem direkten Schalleinfall zu schützen.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. vorhandener und zu erhaltender Graben

   Entlang der Gewässer zweiter und dritter Ordnung dürfen gemäß Schau- und Unterhaltungsordnung im Landkreis Cuxhaven in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante keine baulichen Anlagen errichtet oder Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Untere Wasserbehörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen der Unterhaltungsordnung zulassen, wenn dadurch der Wasserabfluß nicht behindert oder erschwert wird. Der Unterhaltungspflichtige ist zu hören.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Gruben, Keramikscherben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, Untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel. 04745/94390). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§14(2) Nds. Denkmalschutzgesetz).
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Cuxhaven -untere Bodenschutzbehörde- zu informieren.
4. Die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan erfaßten Teilflächen der Bebauungspläne Nr.31 „Westlich Poststraße", Nr.32 „Am Tjüchenweg" und Nr.34 „Am Themelner Weg" werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr.38 unwirksam.

Präambel

Aufgrund des §1(3) und des §10(1) des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Dorum diesen Bebauungsplan Nr.38 "Themelner Viertel", bestehend aus der Planzeichnung, der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dorum, den 17.12.2002

gez. Seier (L.S.) gez. Neumann
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(Rechtsgrundlage: §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Einfriedigungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (ausgenommen Rad-/Gehwege) nur als Mauer, Zaun oder lebende Hecke (keine Nadelgehölze), ggf. mit Maschendraht an der Grundstücksinnenseite, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m errichtet werden. Bezugshöhe ist die Höhe des Straßenraums vor der Grundstücksgrenze.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Dorum hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.38 "Themelner Viertel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß §2(1) BauGB am 06.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Dorum, den 17.12.2002 (L.S.) gez. Neumann
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000
Gemarkung Dorum, Flur 10 und 27
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13(4) Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 -Nds. GVBl. S.187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.08.04). 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.

Scheißel, den 04.11.2002

Dipl.-Ing. Mittelstädt ÖBVI (L.S.) gez. Mittelstädt

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro TUTING - LUDWIG Watertucht 43 26129 Oldenburg Tel. 0441 / 9570927

Oldenburg, den 17.12.2002 gez. Tüting
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ---- dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.09.2002 bis 29.10.2002 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Dorum, den 17.12.2002 (L.S.) gez. Neumann
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dorum, den 17.12.2002 (L.S.) gez. Neumann
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 27.02.03 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht und damit am 27.02.03 rechtsverbindlich geworden.

Dorum, den 27.02.03 (L.S.) gez. Neumann
Gemeindedirektor

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

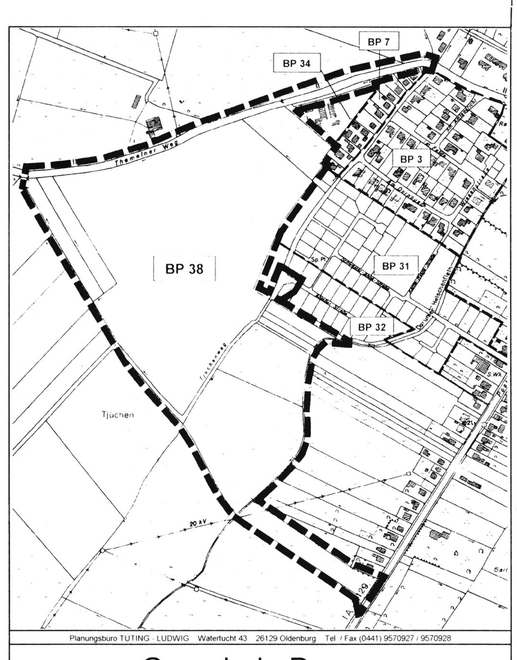
Dorum, den .....
Gemeindedirektor

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

Dorum, den .....
Gemeindedirektor

* Nichtzutreffendes streichen

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende ~~Abschrift~~/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/~~Ablichtung der~~/des B-Plans Nr. 38 „Themelner Viertel" übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei
.....
erteilt.
Dorum, den 05.03.2003
Samtgemeinde Land Wursten
- Der Samtgemeindebürgermeister -
Im Auftrage:
Kuppels



Planungsbüro TUTING - LUDWIG Watertucht 43 26129 Oldenburg Tel. / Fax (0441) 9570927 / 9570928

Gemeinde Dorum

Samtgemeinde Land Wursten
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr.38
"THEMELNER VIERTEL"

mit einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung