

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 Bösel diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Petersdorf, südlich der Hauptstraße, beidseitig der Eichenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Bösel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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). 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.

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Alte Mühlenstraße 11, 26169 Friesoythe

Friesoythe, den Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat mittels Umlaufbeschluss gemäß § 182 NkomVG die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bösel, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat mittels Umlaufbeschluss gemäß § 182 NkomVG dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2022 in der Nordwest-Zeitung, der Münsterländischen Tageszeitung sowie auf der Homepage bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit der Begründung haben vom 06.05.2022 bis 06.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bösel, den Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2022 in der Nordwest-Zeitung, der Münsterländischen Tageszeitung sowie auf der Homepage bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.07.2022 bis 09.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bösel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplan Nr. 66 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bösel, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66 ist damit am in Kraft getreten.

Bösel, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 66 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

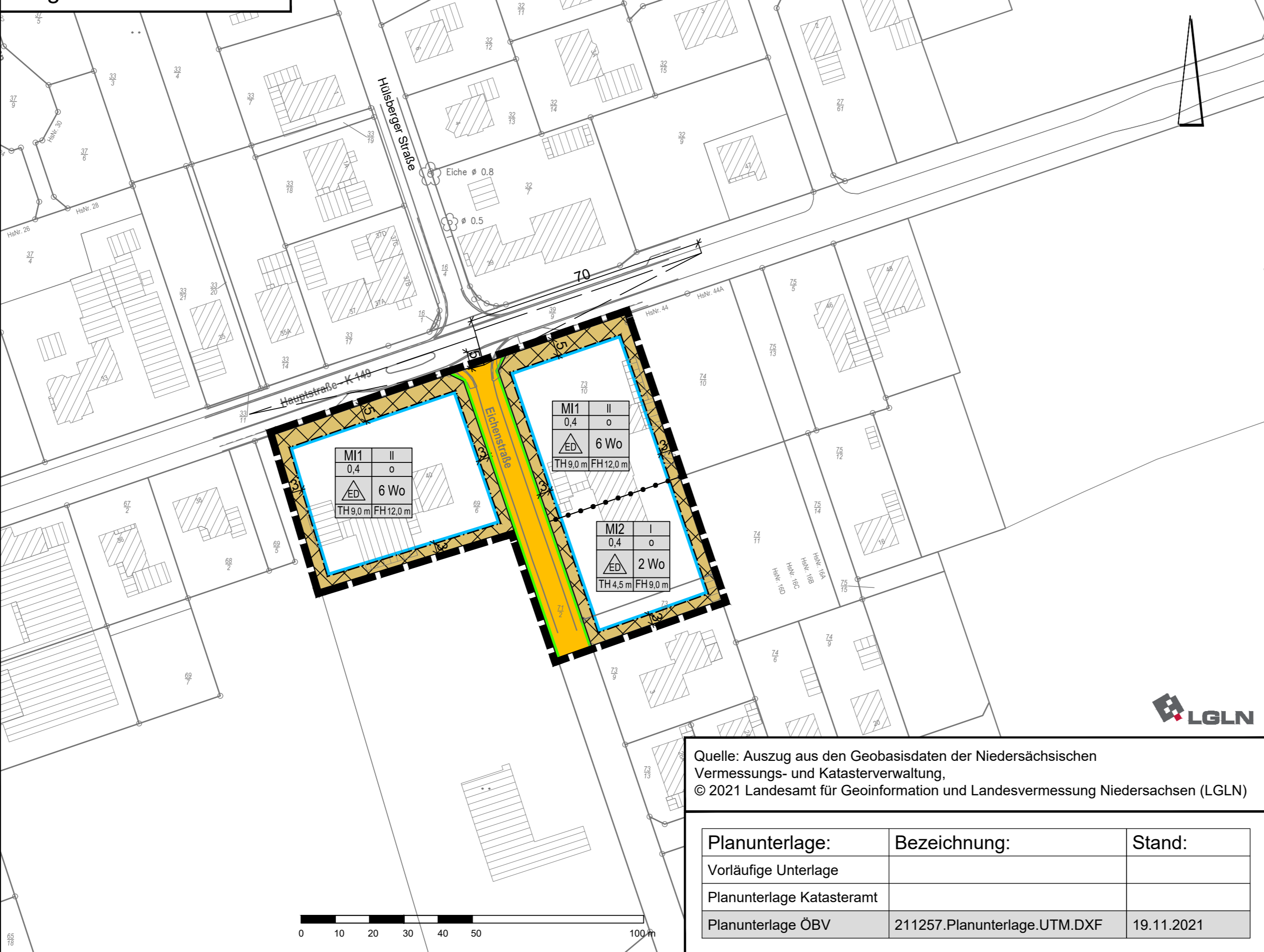
Bösel, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bösel, den GEMEINDE BÖSEL
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	211257.Planunterlage.UTM.DXF	19.11.2021

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI)

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO werden nachfolgende Höhenbegrenzungen als Höchstmaße festgesetzt:

- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Mischgebieten MI 1 gilt die maximale Traufhöhe von 9,0m, im Mischgebiet MI 2 von 4,5 m. Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die maximale Sockelhöhe beträgt in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) 0,3 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fasadennitte gemessen. Zu messen ist gemäß § 18 (1) BauNVO am Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der anliegenden Straßenverkehrsfläche.

2.3 Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.

3. Bauweise

3.1 In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.

3.2 Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

5. Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 400 m² in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) nicht unterschreiten.

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

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den Mischgebieten MI 1 die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Pro 150 m² Baugrundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Mischgebiet MI 2 die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Pro 300 m² Baugrundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

7. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsforn Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	kleiner Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni (Nds. GVBl. S. 388)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
TH 9,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
FH 12,0 m TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck (70/10)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 66 „Petersdorf, südlich der Hauptstraße, beidseitig der Eichenstraße“ der Gemeinde Bösel festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2.

2. Dachform

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Waln-, Krüppelwaln sowie Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports und überdachten Einstellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

3. Staffelgeschoss

Im Plangebiet ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss (2/3 der Geschossfläche) i.S.v. § 2 (7) NBauO nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Transparente Holzzaune und Natursteinmauern sind ebenfalls zulässig.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückerfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. Die Einfriedungen dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung (Garagenzufahrt) in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

5. Sichtdreiecke

Sichtverstellende bauliche Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen sowie Bewuchs dürfen innerhalb des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn der betroffenen Straße nicht überschreiten.

6. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Einstellplätze (1,5 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

7. Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteinfassungen und Terrassenutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudedefont.

8. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWG.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

2. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

4. Versorgungsleitungen

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.

5. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

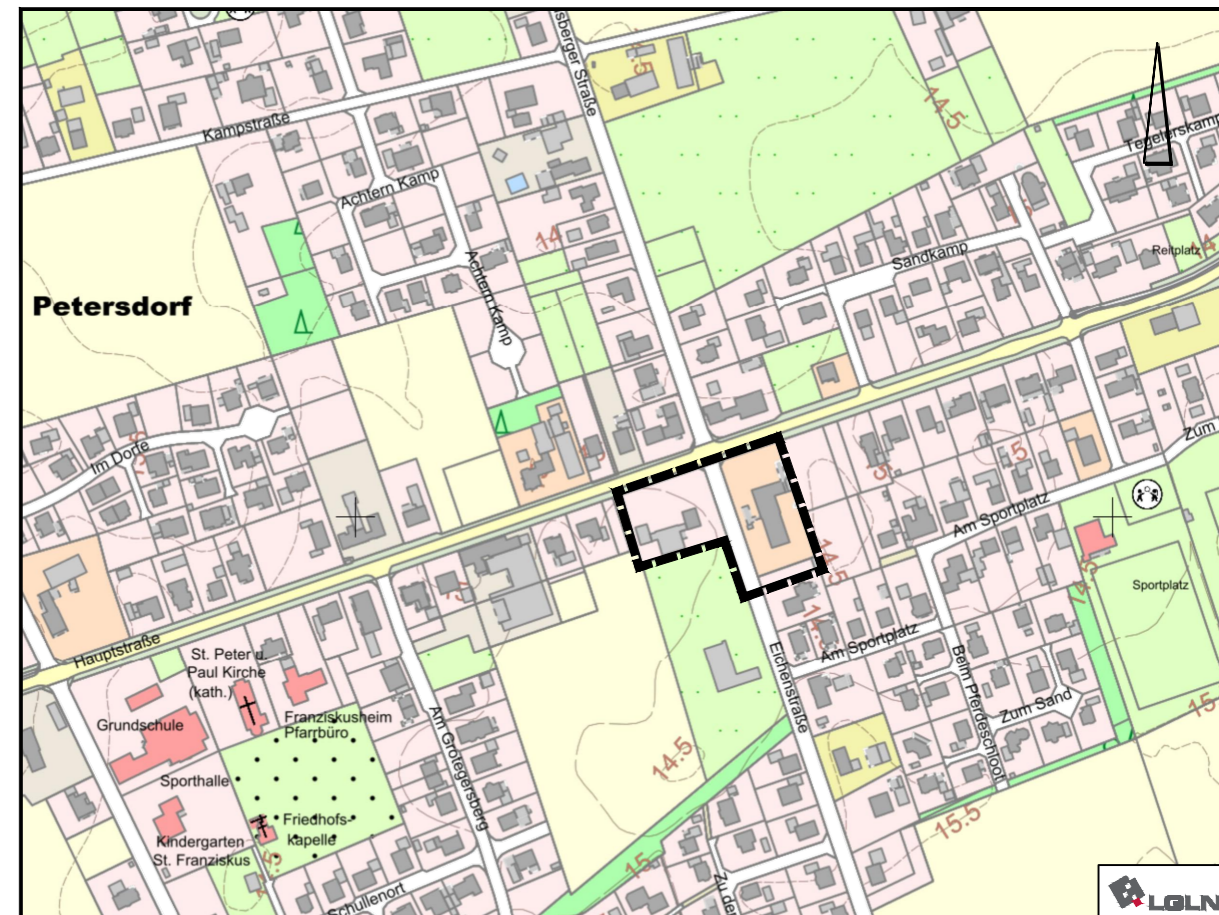
6. Straßenlärm

Von der Kreisstraße 149 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Gemeinde Bösel Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 66 "Petersdorf, südlich der Hauptstraße, beidseitig der Eichenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO,
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2022 URSCHRIFT M. 1 : 1.000