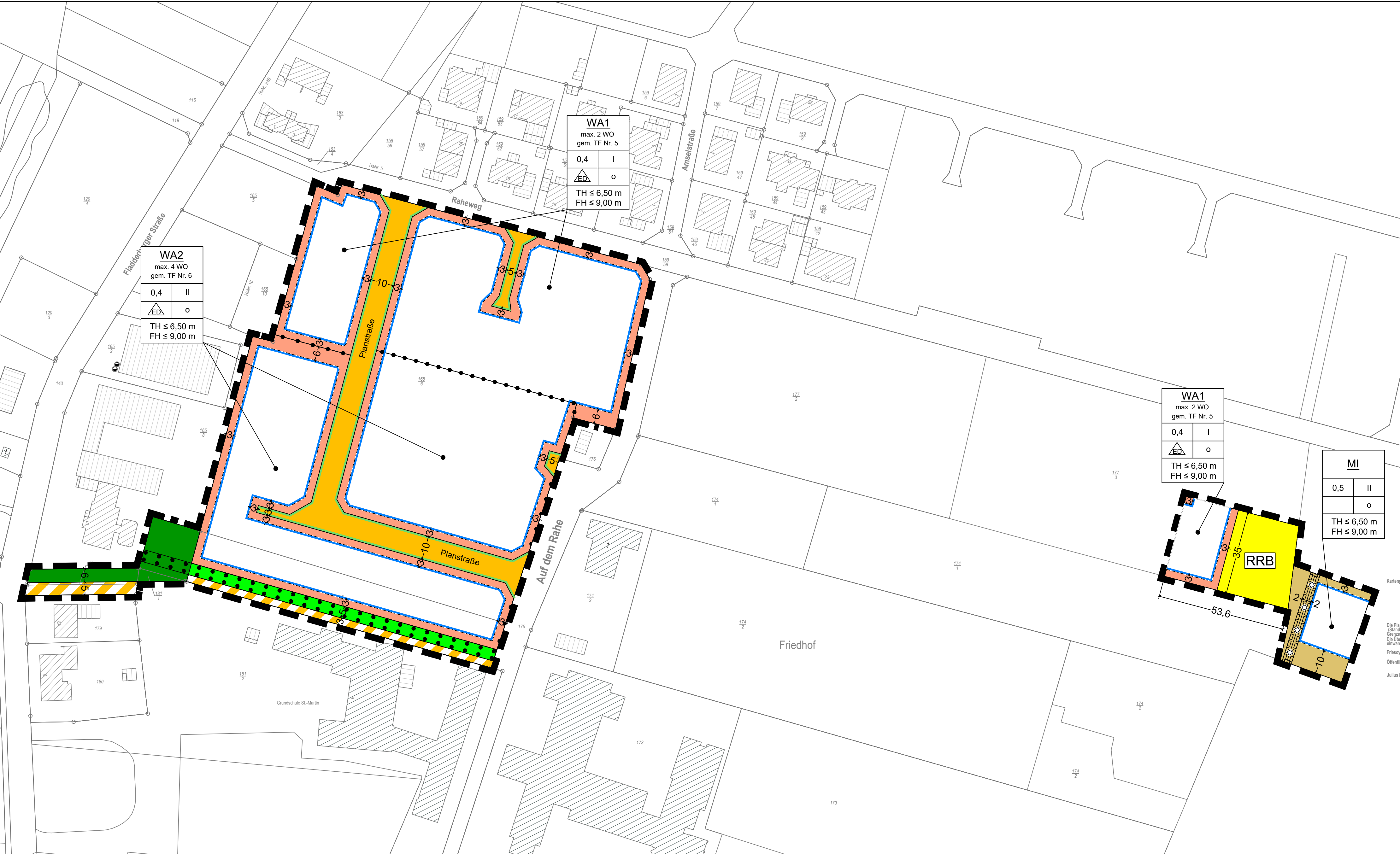


Gemeinde Bösel

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Für die allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) und dem Mischgebiet (MI) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) ist pro 300 m² Baugrundstücksfläche eine Wohneinheit und insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) ist pro 200 m² Baugrundstücksfläche eine Wohneinheit und insgesamt maximal 4 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20% überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
Firsthöhe: obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
9. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
10. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten; entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgesetz oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken im Abstand von mind. 3,00 m an Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unzulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Als standortheimische Laubbäume und -sträucher sind folgende Arten zulässig:
Stieleiche (Quercus robur) Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica) Salweide (Salix caprea)
Hainbuche (Carpinus betulus) Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Faulbaum (Frangula alnus)
Hasel (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus laevigata et monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa) Hundrose (Rosa canina)
11. Es werden Flächen für die Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB mit folgendem Leitungsrecht festgesetzt:
Ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bösel in einer Breite von beidseitig 2,00 m ausgehend von der zentralen Leitungsebene der festgesetzten Versorgungsleitung. Innerhalb des Leitungsrechtes ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Der Bereich muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Bestand Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Vorrichtungen, ob ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1, 6 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst nur die allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51.
- Im östlichen Teilbereich liegenden allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwaln- sowie Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie für Gebäudeerle, soweit sie untergeordnet sind. Im Rest der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind darüber hinaus auch Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 50 Grad zulässig. Staffelgeschoss sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) nicht zulässig. Das Wohnen in Dachgeschossen ist weiterhin zulässig.
- Einfriedigungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:
Zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Feldahorn, Hundrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.
Qualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.
Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.
- Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Beseitigungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrlöcher zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 zulässigen Eingriffe entsteht ein Kompensationsdefizit von 6.489 Werteeinheiten. Als Kompensationsfläche steht der Flächenpool "Collinghorst" zur Verfügung.
- Von der Landesstraße 835 und der Kreisstraße 353 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und 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 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Odenburg, Olfener 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 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz insorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerflüsten,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt sowie dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Anfallende Sonderfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 (45) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKorVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Sitzung am beschlossen.

Bösel, Bürgermeister
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (vom 25.06.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den (Siegel)
Dipl. Ing. Julius Diekmann
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner ausgearbeitet.
Rastede, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bösel, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.
Bösel, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bösel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.
Bösel, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ersichtlich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bösel, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Bösel, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.
Bösel, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiet (MI)
- max. WO gem. TF Nr. 5 maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß Textlicher Festsetzung z.B. gem. TF Nr. 5

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- I Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. I
- TH ≤ 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
- FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Hauptabwasserleitung

7. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

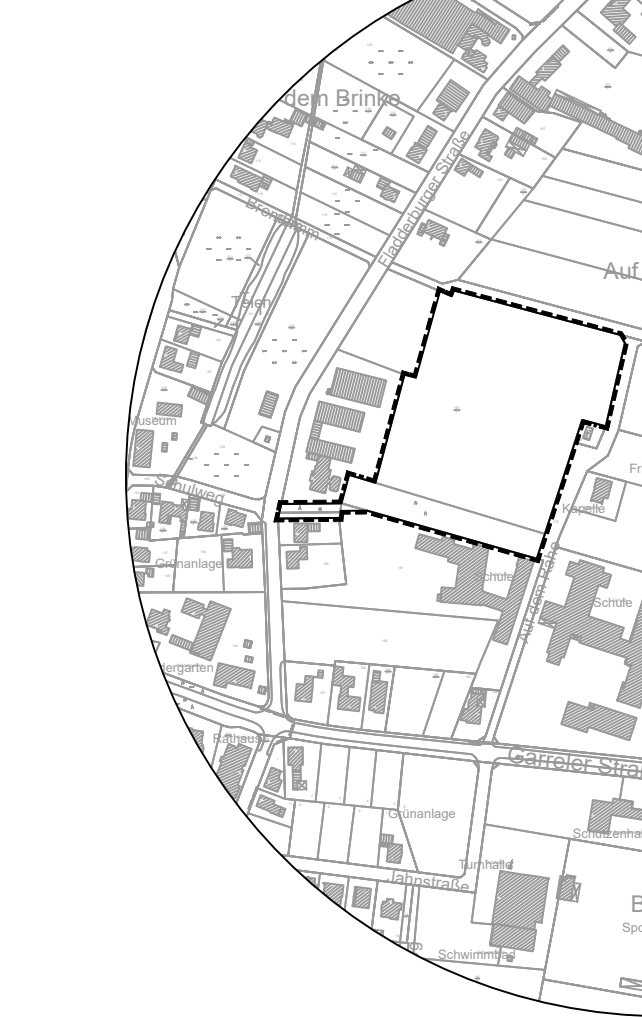
9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bösel)

Gemeinde Bösel Landkreis Cloppenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Bösel-Nord" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann + Mosebach & Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

