



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel den Bebauungsplan Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bösel, den Hermann Block
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Westerloh“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Bösel, den Hermann Block
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.04.2021 bis zum 04.06.2021 - beide Tage einschließlich - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

(Siegel)

Bösel, den Hermann Block
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplan Nr. 56 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

(Siegel)

Bösel, den Hermann Block
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am In Kraft getreten.

(Siegel)

Bösel, den Hermann Block
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.10.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

Dipl. Ing. Uwe Timmermann
(Öffent. best. Verm.- Ing.) Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 10.08.2021 (Planverfasser)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete; e = eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
(1,2) Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 1

OK max. maximale Oberkante von baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
Grünfläche
Zweckbestimmung:
Verkehrsgrün

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- - - - - unterirdisch
Erdgas EWE Gasleitung der EWE
OOWW Wasserleitung des OOWW
MIDAL GAS Erdgasleitung der Midal

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; siehe textliche Festsetzung Nr. 3

8. Sonstige Planzeichen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
LEK1 65/55 Emissionskontingent tags/nachts; siehe textliche Festsetzung Nr. 4
Grenzen zwischen Flächen mit Emissionskontingentierung gem. textlicher Festsetzung Nr. 4
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird als Höchstgrenze gemessen über der Fahrbahnoberfläche der das Baugrundstück erschließenden Straße gem. § 18 BauNVO festgesetzt.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

3. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Stieleiche (Quercus robur)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Silberweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hasel (Corylus avellana)	Hundrose (Rosa canina)
Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)	Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)	Weißdorn (Crataegus monogyna)

4. Auf den Teilflächen der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GGe) mit der Bezeichnung LEK 1 bis LEK 6 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Teilfläche	LEK, tags [dB(A)/m ²]	LEK, nachts [dB(A)/m ²]
LEK 1	65	55
LEK 2	65	55
LEK 3	65	45
LEK 4	65	30
LEK 5	60	30
LEK 6	65	45

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Hinweis auf die Vorbelastung durch Geruchsmissionen

Die Gewerbegebiete (GE) befinden sich innerhalb eines geruchsvorbelasteten Bereiches, in denen die ermittelten Geruchswerte teilweise über dem gebietsbezogenen Immissionswert der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) von 15% der Jahresstunden liegen.

2. Meldepflicht archäologischer Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßsammlungen, Scherben, 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 beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 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.

3. Belange des Straßenverkehrs

3.1 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „20 m – Bauverbotszone“ dürfen gem. § 24 Abs. 1 NStRG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landestraße, sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

3.2 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „40 m – Baubeschränkungszone“ bedürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStRG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen dem Benehmen der Straßenbaubehörde.

3.3 Das Plangebiet ist entlang der Landestraße (L 835) auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG und § 15 NBauO); Höhe und Art der Einfriedigung ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

3.4 Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landestraße (L 835) negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landestraße (L 835) in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStRG sowie § 14 Abs. 3 NBauO).

3.5 Von der Landestraße 835 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.6 Sichtdreieck

Bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,8 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

4. Belange des Bergbaus

Im Geltungsbereich besteht die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamtsakte B 20071 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, die jedoch einer Bebauung nicht entgegensteht.

5. Belange der Leitungsträger

5.1 Im Nahbereich der im Plan verzeichneten EWE Gasleitung PN 70 / 1975 bestehen Einschränkungen bezogen auf Bau- und Erdarbeiten. Auflagen des Leitungsträgers sind zu beachten. Auskünfte erteilt die zuständige Fachabteilung der EWE „Netztechnik GW“ Herr Markus Kinzel, (markus.kinzel@ewe-netz.de).

5.2 Im Nahbereich der im Plan verzeichneten MIDAL Erdgasferlleitung, DN 900, MOP 90 bestehen Einschränkungen bezogen auf Bau- und Erdarbeiten. Auflagen des Leitungsträgers sind zu beachten. Auskünfte erteilt der zuständige Pipelineservice: PLS Bunde, Telefon: 04953-9188-2512, Mobil: 01525-4752157.

GEMEINDE BÖSEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 56
"GEWERBEGEBIET
WESTERLOH"

Übersichtsplan M.1: 10.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

- Urschrift -

D:\Acad-Daten\Bösel\B56_F7_GE_Westerloh\B56_v14_änderung-nachSatzungsbeschluss.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB-Vorentwurf+§ 4 (1)+§ 4 (2)+§ 3 (2)+§ 3 (3)+§ 13a / § 13b / § 10
Datum: 08.02.2017