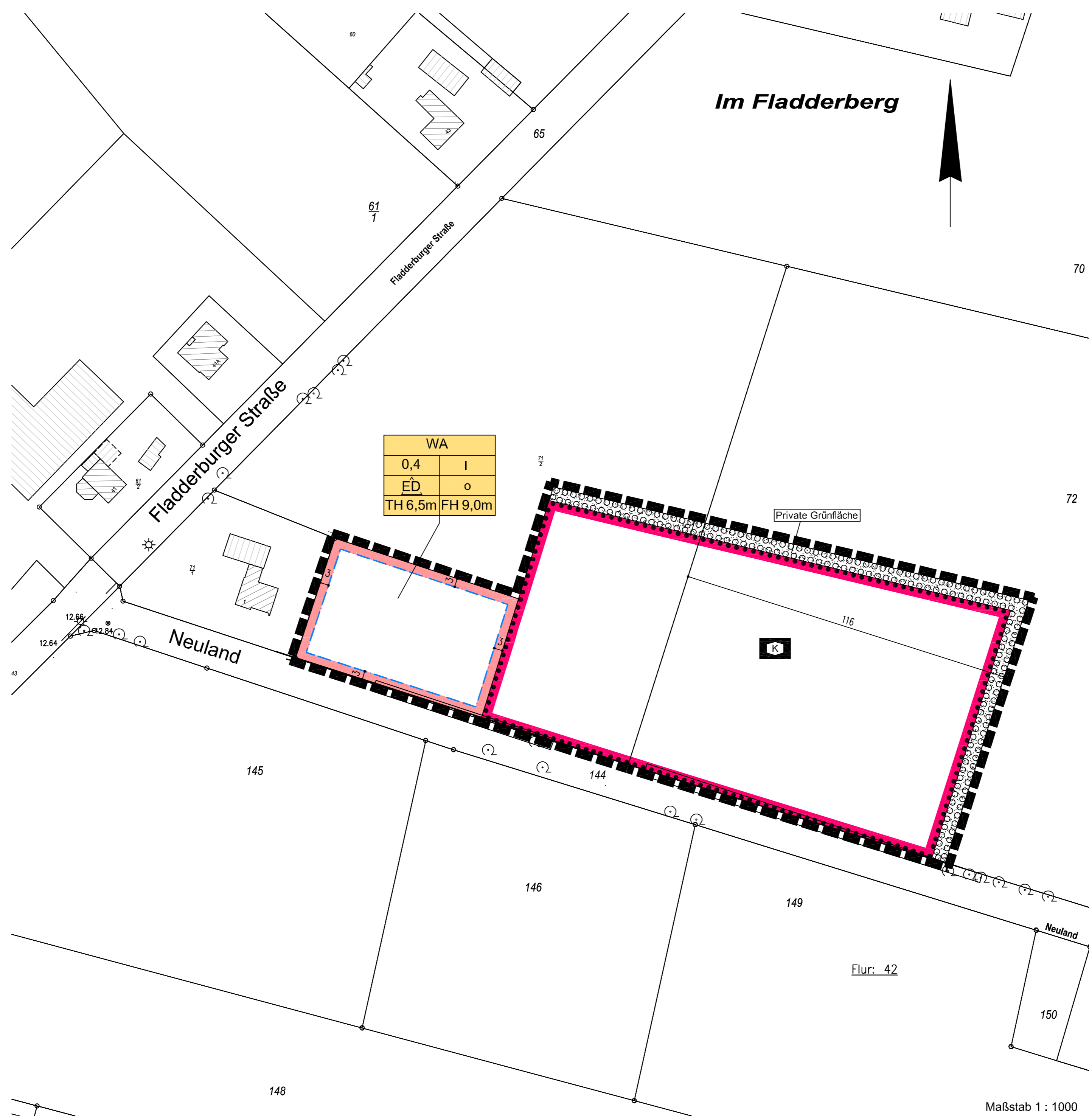


<p align="center">Präambel und Ausfertigung</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel diesen Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.</p> <p>Bösel, den (Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	
<p align="center">Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bösel, den (Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	
<p align="center">Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stäbebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Friesoythe, den (Siegel)</p> <p>Dipl. Ing. Julius Dieckmann (Öffentl. best. Verm.- Ing.) Unterschrift</p>	
<p align="center">Planverfasser</p> <p>Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg. Oldenburg, den (Planverfasser)</p>	
<p align="center">Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Bösel, den (Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	
<p align="center">Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.</p> <p>Bösel, den (Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	
<p align="center">Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.</p> <p>Bösel, den (Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	
<p align="center">In Kraft treten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.</p> <p>Bösel, den (Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	
<p align="center">Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Bösel, den (Siegel)</p> <p>..... Bürgermeister</p>	



<p>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO</p> <p>1a. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>1b. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.</p> <p>2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.</p> <p>3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.</p> <p>4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3 m zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.</p> <p>5. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen über der Straßenoberfläche der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand. Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit höheren Traufen sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Wände unter Traufen, die höher als 4,5 m sind, sowie Wände unter Pultdachfirsten und Flachdächern, die höher als 4,5 m sind, müssen einen Grenzabstand einhalten, der der vollen Höhe dieser Wand gemäß Abstandsflächenrecht der NBaVO entspricht. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberfläche der Außenwand mit der Dachoberfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).</p> <p>6. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünflächen) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern mehrreihig zu bepflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:</p> <table border="0"> <tr> <td>Stieleiche (Quercus robur)</td> <td>Traubeneiche (Quercus petraea)</td> </tr> <tr> <td>Rotbuche (Fagus sylvatica)</td> <td>Salweide (Salix caprea)</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche (Carpinus betulus)</td> <td>Stechpalme (Ilex aquifolium)</td> </tr> <tr> <td>Eberesche (Sorbus aucuparia)</td> <td>Faulbaum (Frangula alnus)</td> </tr> <tr> <td>Hasel (Corylus avellana)</td> <td>Weißdorne (Crataegus laevigata et monogyna)</td> </tr> <tr> <td>Schlehe (Prunus spinosa)</td> <td>Hundsrose (Rosa canina)</td> </tr> </table>	Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)	Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Stechpalme (Ilex aquifolium)	Eberesche (Sorbus aucuparia)	Faulbaum (Frangula alnus)	Hasel (Corylus avellana)	Weißdorne (Crataegus laevigata et monogyna)	Schlehe (Prunus spinosa)	Hundsrose (Rosa canina)	<p>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO</p> <p>1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 64.</p> <p>2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie für Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind. Darüber hinaus sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 50 Grad zulässig.</p> <p>3. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschrittene Hecken zulässig; in Verbindung damit können Maschendrahtzäune oder Metallgitterstabzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksmieseite der Hecken errichtet werden. Alternativ zu Schnitthecken sind auch Zäune mit einer den Zaun umrankenden Bepflanzung aus Efeu (Hedera helix) zulässig. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:</p> <table border="0"> <tr> <td>Rotbuche (Fagus sylvatica)</td> <td>Hainbuche (Carpinus betulus)</td> </tr> <tr> <td>Weißdorne (Crataegus monogyna)</td> <td>Liguster (Ligustrum vulgare)</td> </tr> <tr> <td>Eibe (Taxus baccata)</td> <td></td> </tr> </table>	Rotbuche (Fagus sylvatica)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorne (Crataegus monogyna)	Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)	
Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)																		
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)																		
Hainbuche (Carpinus betulus)	Stechpalme (Ilex aquifolium)																		
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Faulbaum (Frangula alnus)																		
Hasel (Corylus avellana)	Weißdorne (Crataegus laevigata et monogyna)																		
Schlehe (Prunus spinosa)	Hundsrose (Rosa canina)																		
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Hainbuche (Carpinus betulus)																		
Weißdorne (Crataegus monogyna)	Liguster (Ligustrum vulgare)																		
Eibe (Taxus baccata)																			

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA allgemeine Wohngebiete</p>	<p>5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>S Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>K Kindergarten</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>	<p>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft</p> <p>U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 6</p>
<p>Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 5</p> <p>TH Traufhöhe</p> <p>FH Firsthöhe</p>	<p>7. Grünflächen</p> <p>private Grünfläche</p>
<p>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze</p> <p>--- Baugrenze</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>EH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>	<p>8. Sonstige Planzeichen</p> <p>■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p>
<p>4. Verkehrsflächen</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

2. Belange des Bergbaus

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

3. Belange des Artenschutzes

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln, d.h. nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein abgeleitetes Monitoring durchzuführen.

GEMEINDE BÖSEL BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "BÖSEL, NÖRDLICH NEULAND"

Übersichtsplan M.: 1: 5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

D:\Acad-Daten\Bösel\B64_F12_nördlich Neuland\B64_v11.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Verentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 13b / § 10
Datum: 22.06.2020/24.07.2020/29.07.2020/26.11.2020