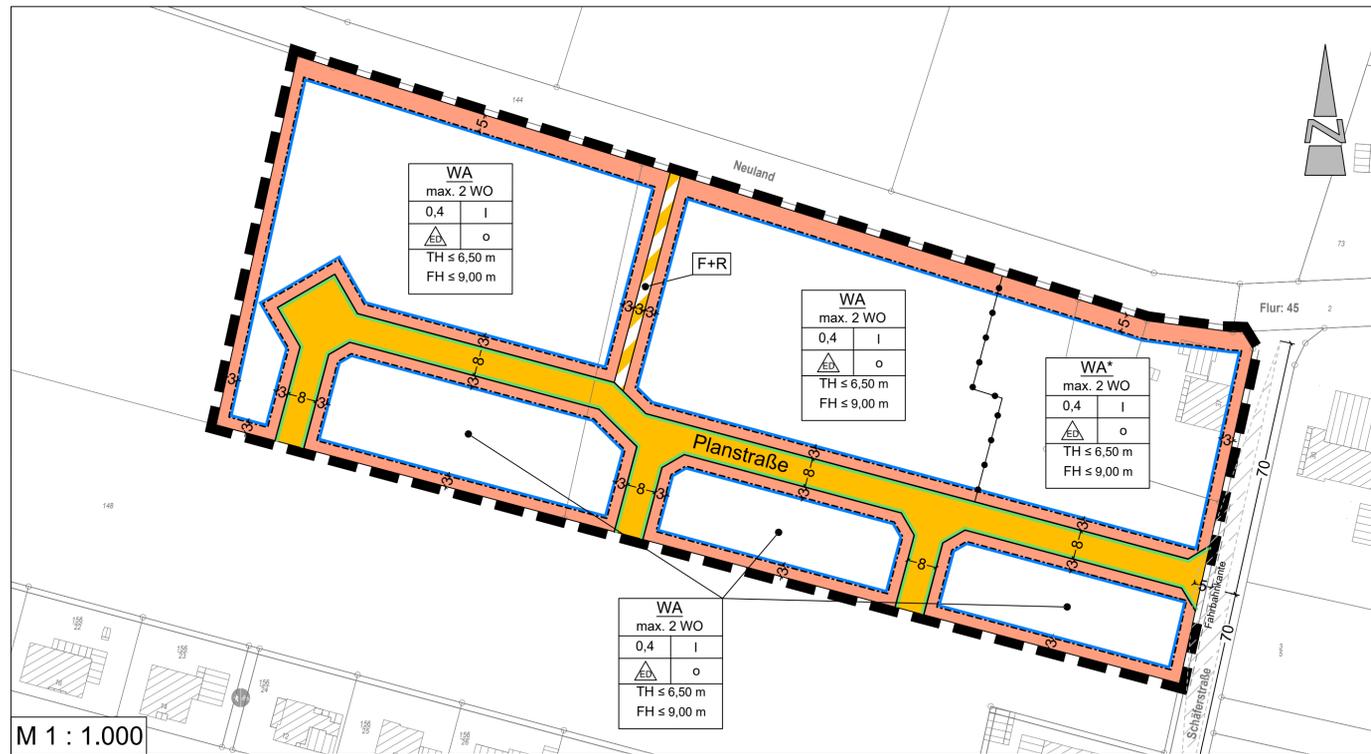


# Gemeinde Bösel

## Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 3 und § 6 NBauO



### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bösel den Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Bösel, 09. März 2022  
gez. Hermann Block  
Bürgermeister  
L.S.  
(Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (05.07.2021). 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 12. März 2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez. Dieckmann  
(Unterschrift)  
L.S.  
(Siegel)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, 09.03.2022  
gez. O. Mosebach  
(Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01. Juli 2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bösel, 09. März 2022  
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 08. September 2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 01. Dezember 2021 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 09. Dezember 2021 bis zum 10. Januar 2022 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Bösel, .....  
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bösel hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02. Februar 2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Bösel, .....  
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bösel, .....  
Bürgermeister

### VERLETZUNG VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bösel, .....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Südlich Neuland" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Bösel, .....  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung



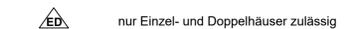
max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

#### 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



freizuhaltender Sichtbereich (Sichtdreieck gem. RAST 06)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) 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.

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m<sup>2</sup> (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).

4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern zwei Gebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) 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 (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.

6. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Sandbirke, Salweide,

Obstbäume: Äpfel: Roter Boskoop, weißer Klarapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gellammer Kardinal, Glockenapfel, Jakob Lebel, Purpurroter Cosinot, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop,

Birnen: Alexander Lucas, Clapp's Liebling, Conference, Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Holländische Zuckerbirne, Köstliche von Charneux, Doppelte Philippsbirne

Stüßkirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Dönissen's gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Lucienkirsche, Kassin's Frühe Herzkirsche, Regina, Oktavia

Sauerkirschen: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Pflaumen: Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Wangenheimer, Bühler Zwetsche, Frühzwetsche, Borsumer Zwetsche

8. Innerhalb des WA\* sind die festgesetzten Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB so lange unzulässig, bis die auf die entsprechenden Flächen einwirkenden Geräuschmissionen gem. GIRL 13% der Jahresstunden unterschritten.

### HINWEISE

1. 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 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. 0441/205766-35 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. Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 67 zulässigen Eingriffe entsteht ein Kompensationsdefizit von 13.612 Werteeinheiten. Als Kompensationsfläche steht der Flächenpool "Collinghorst" zur Verfügung.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4. Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis 01. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese ind er Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Bei einem Gebäudesriss und / oder Gehölzbeseitigung älterer Bäume sind artenspezifische Nistkästen für den Star (6 Stück) und den Feldsperling (3 Stück) an bestehenden Gehölzstrukturen sowie für den Haussperling (6 Stück) an einem bestehenden Gebäude in der Nähe des Plangebietes von einer fachkundigen Person anzubringen und zu erhalten. Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

5. Der Bereich innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecks im Einmündungsbereich der Schäferstraße / Planstraße ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

6. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 anzuwenden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 3 und § 6 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 überein.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18° bis 50° zulässig. Darüber hinaus sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Gebäudeteile.

3. Staffelfgeschosse sind von allen Seiten mindestens 1,00 m einzurücken.

4. Einfriedungen 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, Hundsrösse, 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.

5. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig.

Beeinfassungen 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 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

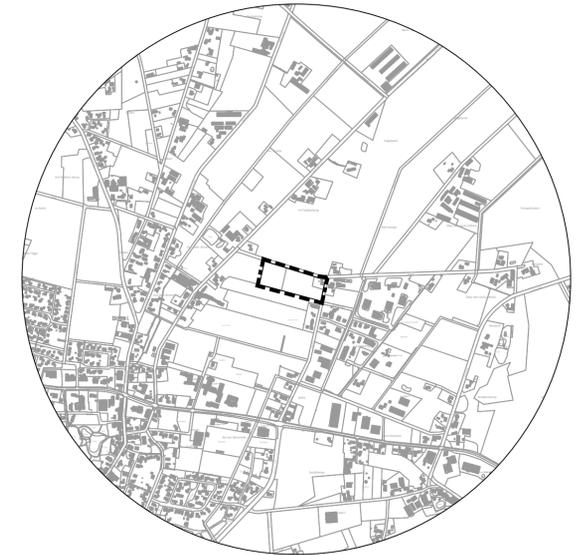
# Gemeinde Bösel

## Landkreis Cloppenburg

### Bebauungsplan Nr. 67 "Südlich Neuland"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 3 und § 6 NBauO

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

