

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bösel diese Neubekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bösel, den  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

**1. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 "Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung"



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.2022). 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.

Friesoythe,  
LGLN, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Julius Dieckmann

.....  
(Unterschrift)

**2. Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro Weinert**  
Rosenstraße 7  
26529 Marienhäfe

Marienhäfe,  
.....  
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

**3. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 31.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bösel,  
.....  
Der Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 17.05.2023 bis 21.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bösel,  
.....  
Der Bürgermeister

**5. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bösel,  
.....  
Der Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Cloppenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

Bösel,  
.....  
Der Bürgermeister

**7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bösel,  
.....  
Der Bürgermeister

**8. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bösel,  
.....  
Der Bürgermeister



# Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl  
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
TH max. 4,5 m Traufhöhe (TH), siehe textl. Festsetzung Nr. 6  
FH max. 9,0 m Firsthöhe (FH), siehe textl. Festsetzung Nr. 6  
H min 3,50 m Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß

**Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**LW** Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
**a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Ö** öffentliche Straßenverkehrsfläche  
**—** Straßenbegrenzungslinie  
**FuR** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

**●** Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 25 b BauGB)  
**■** private Grünfläche

**Sonstige Planzeichen**

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**LW** Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes: Lärmschutzwand Hmin = 3,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
**—•—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Zeichnerischer Hinweis**

**OK** Oberkante (OK) Schacht 14,74 m NHN

# Textliche Festsetzungen (TF)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 4 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 20% begrenzt.

**4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m in jede Richtung. Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

**5. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

**6. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**  
6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von max. 9 m, gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, festgesetzt.  
6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine max. Traufhöhe von 4,5 m bzw. max. 6,5 m festgesetzt.

**7. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**  
Je Baugrundstück ist die Anlage von je einer bis zu 5 m breiten Zufahrt zulässig.

**8. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, die mit einer Mindesthöhe von 3,50 m, gemessen ab Oberkante des Geländes, auszuführen ist.

**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 9.1. Auf der privaten Grünfläche sind baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art, Auf- und Abtragungen, Lagerplätze sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel unzulässig.
- 9.2. Auf der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Bäume zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- 9.3. Zum Schutz der festgesetzten, erhaltenswerten Einzelbäume sind innerhalb der Krontraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt der festgesetzten Bäume und Sträucher und der in das Plangebiet hineintragenden Baumkronen, Abtragungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, sowie Lagerplätze unzulässig.

**10. Grünordnerische Festsetzungen**  
Je 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: Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform	Größe
	Eberesche	Sorbus aucuparia	Kleiner bis mittelgroßer Baum	
	Baumhasel	Corylus coloma	Mittelgroßer Baum	
	Feldahorn	Acer campestre	Kleiner bis mittelgroßer Baum	
	Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum	
	Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum	
	Mehlbeere	Sorbus aria	Kleiner Baum	
	Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum	
	Stieleiche	Quercus robur	Großbaum	

Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme.  
Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen.

# Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

**1. Dachform**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptdächer nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Neigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports, und überdachten Einstellplätzen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

**2. Staffelfgeschoss**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelfgeschosse von allen Seiten mindestens 1,00 m einzurücken.

**3. Einfriedungen**  
Schneinfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Alntheckenbau Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterlegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. Die Einfriedungen dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung (Garageneinfahrt) in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

**4. Gestaltung der Vorgartenbereiche**  
(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) 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. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzungen ausgenommen.

# Hinweise

**Bodenfunde**  
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 Mieders. 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 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Arbeitnehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Mieders. 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."

**Altlagerungen/Altstandorte**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

**Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer**  
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

**Artenschutz**  
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wildelebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der obenbenannten Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zum allgemeinen Fledermaus- und Insektenschutz sind stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallteilen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blindrahmen und Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

**Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Baufeldfreimachung / Baufeldräumung**  
Die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

**Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**  
Durch die Eingriffe in den Naturhaushalt entsteht ein Kompensationsdefizit von 19.211 Werteinheiten, die innerhalb des Flächenpools „Collinghorst“ und des Flächenpools „Bad Zwischenahn“ kompensiert werden.

# Gemeinde Bösel

## Bebauungsplan Nr. 69

### "Petersdorf, westlich Eichenstraße"

Urschrift

Petersdorf		
1:5000		
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Gez.:	Datum	Name
	17.11.2022	S. Frerichs
Bearbeitet:	19.04.2023	S. Frerichs

Osterstraße 144B 26 506 Norden