

**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 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bösel, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bösel, den .....

.....  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2018 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 20.12.2017).  
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 .....

(Siegel)

.....  
Unterschrift

**Planverfasser**

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

.....  
(Planverfasser)

**Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung**

Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Bösel, den .....

.....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erarbeitete öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 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 ausgelegen.

Bösel, den .....

.....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bösel, den .....

.....  
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.

Bösel, den .....

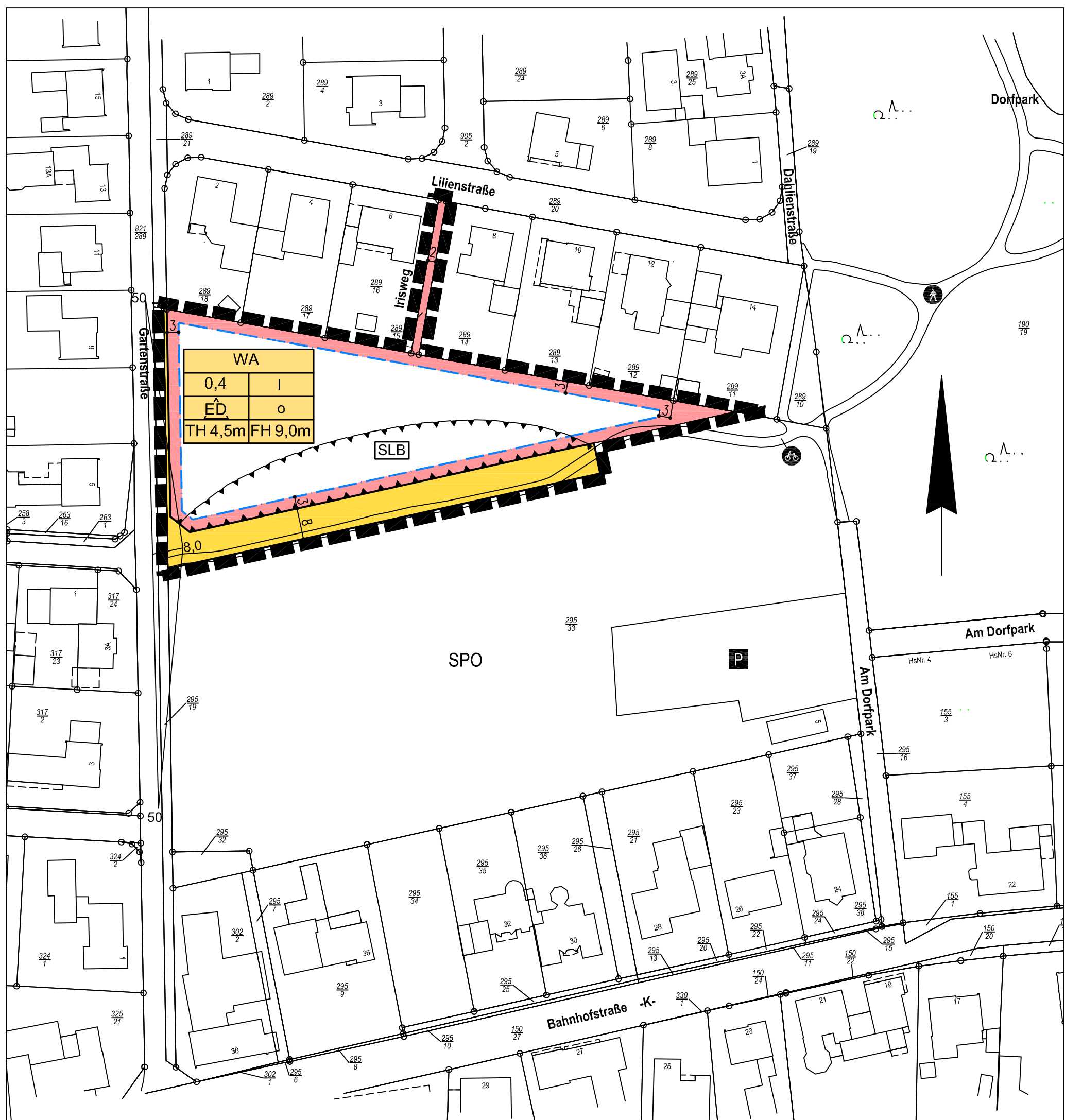
.....  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

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.

Bösel, den .....

.....  
Bürgermeister



**I. Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO**

- 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.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich beträgt im Falle einer Einzelhausbebauung mindestens 700 m<sup>2</sup>; Doppelhäuser dürfen ebenfalls nur auf Baugrundstücken mit insgesamt mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, d.h. mindestens 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte, errichtet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 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.
- Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen über der Straßenebene 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).
- Innerhalb der im Bebauungsplan als "Sportlärmbereich (SLB)" gekennzeichneten Flächen kann es bei Wohnräumen mit Fenstern, die dem vollen Schalleinfall des Sportplatzes unterliegen, bei geöffneten Fenstern tagsüber an Werktagen während der Ruhezeiten (20:00 bis 22:00 Uhr) zu Störungen verursacht durch Sportlärm kommen. Hier sind daher als passive Schallschutzmaßnahme an den Gebäuden mindestens Fenster mit Schallschutzverglasungen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 (d.h. Fenster, die im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens Rw = 32 dB aufweisen) vorzusehen; bei Schlafräumen sind hier außerdem Schalldämmlüfter vorzusehen, sofern keine zentrale Klimatisierung dieser Räume vorgesehen wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- 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 Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind.
- Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zulässig; in Verbindung damit können Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Alternativ zu Schnitthecken sind auch Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune mit einer den Zaun umrankenden Bepflanzung aus Efeu (Hedera helix) zulässig. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen Hecken einen Aufwuchs von 80 cm über der Oberkante der vorgelagerten Straße nicht überschreiten. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Rotbuche (Fagus sylvatica)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Eibe (Taxus baccata)	

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)**

- Art der baulichen Nutzung  
WA allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung  
0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen  
Sportlärmbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 5  
SLB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

- Belange des Denkmalschutzes  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- Belange des Bergbaus  
Im Geltungsbereich besteht die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, die jedoch einer Bebauung nicht entgegensteht.
- 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 Gehözen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln, d.h. nur zwischen Anfang September und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 31. August) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.
- Sichtdreiecke  
Sichtverstellende bauliche Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen sowie Bewuchs dürfen innerhalb des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn der betroffenen Straße nicht überschreiten.

Maßstab 1 : 1000

# GEMEINDE BÖSEL BEBAUUNGSPLAN NR. 2, 2. ÄNDERUNG "DIE LANGEN ACKER"

Übersichtsplan M.1: 5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

## mit örtlichen Bauvorschriften

D:\Acad-Daten\Bösel\B2\_2Ä\B2\_2Ä\_v6.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 13b / § 10  
Datum: 26.02.2018/17.04.2018/13.06.2018