

Verfahren

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauO als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Bösel, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bösel, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bösel eingestellt.

Bösel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bösel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bösel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bösel, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Gemeinde Bösel, Gemarkung Bösel, Flur 42
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 18.03.2022
Herausgebermerkmal:  © 2022, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.03.2022). 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, den

Dickemann, Öff. Bestellter Vermessungstechniker

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

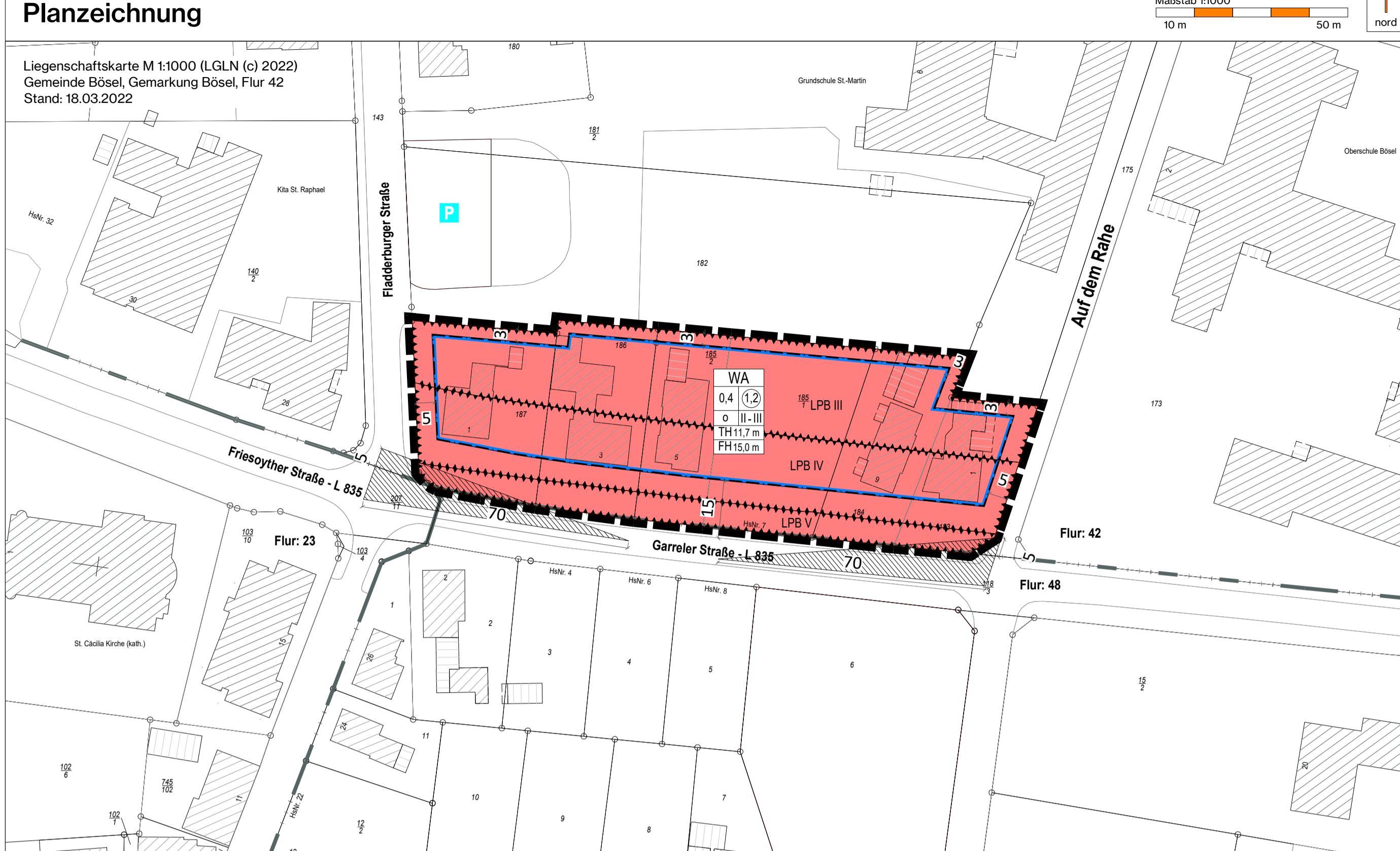
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist;

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimAG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) geändert worden ist.

Planzeichnung



Planzeichnerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

TH 11,7 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 15,0 m Fristhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

— Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

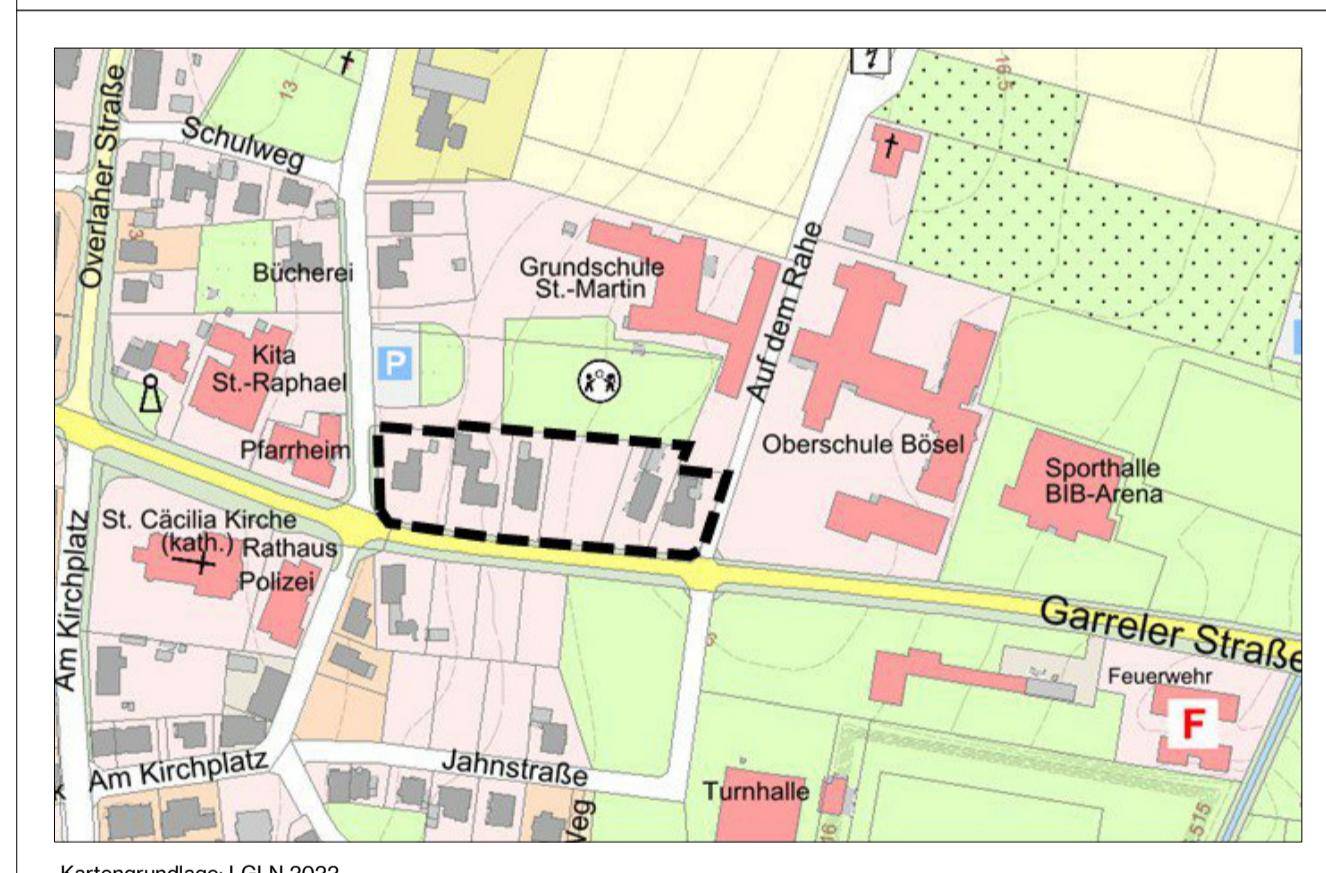
Sichtfeld

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Bergwerkseigentum - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Bereichsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 5

1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

In dem allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Bösel.

Nr. 2 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Fristhöhe - Die maximale Fristhöhe beträgt 15,0 m. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die Fristhöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrénsung geneigter Dächer. Überschreitungen der maximal zulässigen Fristhöhe durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m ist zulässig.

Traufhöhe - Die maximale Traufhöhe beträgt 11,7 m. Die Traufhöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Sockelhöhe - Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,3 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Zu messen ist gemäß § 18 (1) BauNVO am Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrubstecks mit der Mittelachse der anliegenden Straßenverkehrsfläche.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbäum, Ilex, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterliegend auf der Grundstückssseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Transparente Holzzäune und Natursteinmauern sind ebenfalls zulässig.

Nr. 4 Mindestgrundstücksgröße

Die GröÙe der Baugrundstücke darf 400 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Nr. 5 Gründordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nr. 6 Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassenrennen benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind aus dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebädefront.

Wer diesen Vorschriften zuwiderhandelt, handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig. Zuiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWIG.

Nr. 7 Sichtdistanz

Die Sichtdistanz ist die Entfernung, die zwischen den Bauteilen der Baugrundstücke und den Bauteilen der anliegenden Straßenverkehrsfläche bestehen muss, um die Sicht auf die Straße zu gewährleisten.

Nr. 8 Sichtlinien

Die Sichtlinien sind die Linien, die die Sicht auf die Straße gewährleisten. Sie sind durch die Sichtdistanz bestimmt.

Nr. 9 Sichtwinkel

Der Sichtwinkel ist der Winkel, unter dem die Sicht auf die Straße gewährleistet ist. Er ist durch die Sichtdistanz und die Sichtlinie bestimmt.

Nr. 10 Sichtschutz

Der Sichtschutz ist die Maßnahme, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Es kann durch Sichtschutzelemente wie Sichtschutzwände, Sichtschutzeinfassungen oder Sichtschutzelemente aus Holz, Stein oder Beton bestehen.

Nr. 11 Sichtschutzwand

Die Sichtschutzwand ist eine Wand, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie kann aus Holz, Stein oder Beton bestehen.

Nr. 12 Sichtschutzeinfassung

Die Sichtschutzeinfassung ist eine Einfassung, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie kann aus Holz, Stein oder Beton bestehen.

Nr. 13 Sichtschutzelement

Die Sichtschutzelemente sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Holz, Stein oder Beton bestehen.

Nr. 14 Sichtschutzelement aus Holz

Die Sichtschutzelemente aus Holz sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Holz bestehen.

Nr. 15 Sichtschutzelement aus Stein

Die Sichtschutzelemente aus Stein sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Stein bestehen.

Nr. 16 Sichtschutzelement aus Beton

Die Sichtschutzelemente aus Beton sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Beton bestehen.

Nr. 17 Sichtschutzelement aus Sichtschutzplatten

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzplatten sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzplatten bestehen.

Nr. 18 Sichtschutzelement aus Sichtschutzwänden

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzwänden sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzwänden bestehen.

Nr. 19 Sichtschutzelement aus Sichtschutzeinfassungen

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzeinfassungen sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzeinfassungen bestehen.

Nr. 20 Sichtschutzelement aus Sichtschutzelementen

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzelementen sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzelementen bestehen.

Nr. 21 Sichtschutzelement aus Sichtschutzelementen aus Holz

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzelementen aus Holz sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzelementen aus Holz bestehen.

Nr. 22 Sichtschutzelement aus Sichtschutzelementen aus Stein

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzelementen aus Stein sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzelementen aus Stein bestehen.

Nr. 23 Sichtschutzelement aus Sichtschutzelementen aus Beton

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzelementen aus Beton sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzelementen aus Beton bestehen.

Nr. 24 Sichtschutzelement aus Sichtschutzelementen aus Sichtschutzplatten

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzelementen aus Sichtschutzplatten sind Elemente, die die Sicht auf die Straße gewährleistet. Sie können aus Sichtschutzelementen aus Sichtschutzplatten bestehen.

Nr. 25 Sichtschutzelement aus Sichtschutzelementen aus Sichtschutzwänden

Die Sichtschutzelemente aus Sichtschutzelementen aus Sicht