



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄÙ PLANZV 1990

<p>I. Festsetzungen</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>GE_E Gewerbegebiet mit Einschränkungen</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>1,0 Geschossflächenzahl</p> <p>0,6 Grundflächenzahl</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>OK: max. 11,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe</p> <p>3. Bauweise, Baugrenzen</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung:</p> <p>Geh- und Radweg</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p>5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Bindung für die Erhaltung von Bäumen</p> <p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Abgrenzung flächenbezogener Schalleistungspegel</p> <p>FS 59/44 dB(A) m² flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts</p> <p>II. Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>unterirdische Stromleitung, künftig fortfallend</p> <p>unterirdische Wasserleitung, künftig fortfallend</p> <p>Baubeschränkungszone</p> <p>Bauverbotszone</p>
--	--

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Bösel (Am Kirchplatz 15, 26219 Bösel) eingesehen werden.
- Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Thüler Straße“ in seiner ursprünglichen Fassung. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.
- Archäologische Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenkennmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441 / 20576615, 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Alltlasten und schädliche Bodenveränderungen**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Alltlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.
- Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg ist hierüber sofort zu informieren.**
- Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cloppenburg in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.**
- Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.**
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Bösel zu benachrichtigen.
- Tatsächliche Lage von Leitungen**
Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbaubauherrnehmer).
- Gestaltung nicht überbauter Flächen**
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 9 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.
- Telekommunikation**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Artenschutz**
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- Belange des Straßenverkehrs**
Von der Landesstraße K 300 „Thüler Straße“ gehen Schallemissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Das Plangebiet ist entlang der K 300 „Thüler Straße“ auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Belange des Bergbaus**
Im Geltungsbereich besteht die Bergbaurechtlich (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamtsakte B 20071 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, die jedoch einer Bebauung nicht entgegensteht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsart: Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§§ 1 u. 8 BauNVO)**
1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten mit Einschränkungen (GE_E) folgende sonst allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 u. § 13 BauNVO) nicht zulässig:
- Gewerbebetriebe, die mit der Herstellung oder der Bearbeitung von Nahrungsmitteln oder Textilien befasst sind
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Bösel (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 1)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im festgesetzten Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE_E) folgende sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Zulässige Emissionen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GE_E) sind Vorhaben (Anlagen und Einrichtungen) deren Geräusche die jeweils zugewiesenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das jeweilige Grundstück zugewiesenen Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm zu berechnender Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GE_E) ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen wie in der offenen Bauweise mit einer maximalen Länge bis 100 m zulässig.
4. - entfällt im Änderungsbereich -
- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)**
Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 11 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Mittellinie der „Glaudorfer Straße“ (Oberkannte Fahrbahndecke) rechtwinklig in der Mitte des jeweiligen Baukörpers und der Oberkannte der Attika bzw. des Firstes. Ausgenommen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind die zu den Betriebsanlagen gehörenden Nebenanlagen wie Schornsteine, Silos und Anlagen für den Immissionsschutz.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)**
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25 b BauGB)**
7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; für die Einmündung der „Glaudorfer Straße“ ist das Sichtfeld gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) freizuhalten. Alle Nutzungen, die die Erhaltung der Bäume beeinträchtigen, sind hier nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung von Bestand und Entwicklung der Bäume nicht zu erwarten ist. Die DIN 18920 (2014) „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist anzuwenden.
7.2 Bei Abgang eines Baumes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum gleicher Art, bei Abgang eines nicht standortgerechten Baumes ist eine Nachpflanzung mit einer heimischen standortgerechten Baumart vorzunehmen (Pflanzqualität Hochstamm, 12/14 cm Stammumfang).
8. - trifft für den Änderungsbereich nicht zu -
- Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein befestigter Weg mit einer maximalen Ausbaubreite von 4,50 m zulässig. Die übrigen Flächenanteile sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**
An der westlichen Grenze des Plangebiets entlang der K 300 „Thüler Straße“ wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.03.2022 (NDS. GVBL. S. 191) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBL. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESTZES VOM 10.11.2021 (NDS. GVBL. S. 739) HAT DER RAT DER GEMEINDE BÖSEL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "GEWERBEGEBIET THÜLER STRAÙE", 2. ÄNDERUNG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

BÖSEL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BÖSEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BP NR 33 "GEWERBEGEBIET THÜLER STRAÙE", 2. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄÙ § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

BÖSEL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG © 2023

LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATÄSTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEOBEACHTENSWERDEN BÄULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAÙEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 04.10.2023). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BÄULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

FRIESOYTHE, DEN _____

OFFENTLICH BESTELLTER VERMESSER

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BÖSEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄÙ § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UND TREZÜGNER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGSNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄÙ § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

BÖSEL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE BÖSEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "GEWERBEGEBIET THÜLER STRAÙE", 2. ÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄÙ § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BÖSEL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE BÖSEL IST GEMÄÙ § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS CLOPPENBURG BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "GEWERBEGEBIET THÜLER STRAÙE", 2. ÄNDERUNG IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BÖSEL, DEN _____

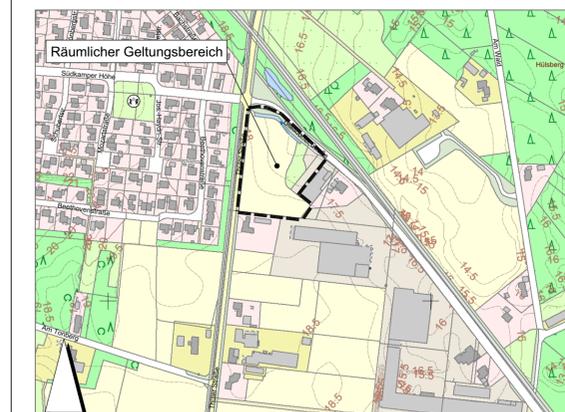
BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BÖSEL, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:10.000



GEMEINDE
GEMEINDE BÖSEL

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "GEWERBEGEBIET THÜLER STRAÙE" 2. ÄNDERUNG

MASSTAB
1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12388	Bottenbruch	Block		970 x 594	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2024_07_24_12388_BP_33_s.vwx	24.07.2024	Satzung

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH INGENIEURE · ARCHITECTEN · STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Ullwälder Str. 26340 Neumburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG