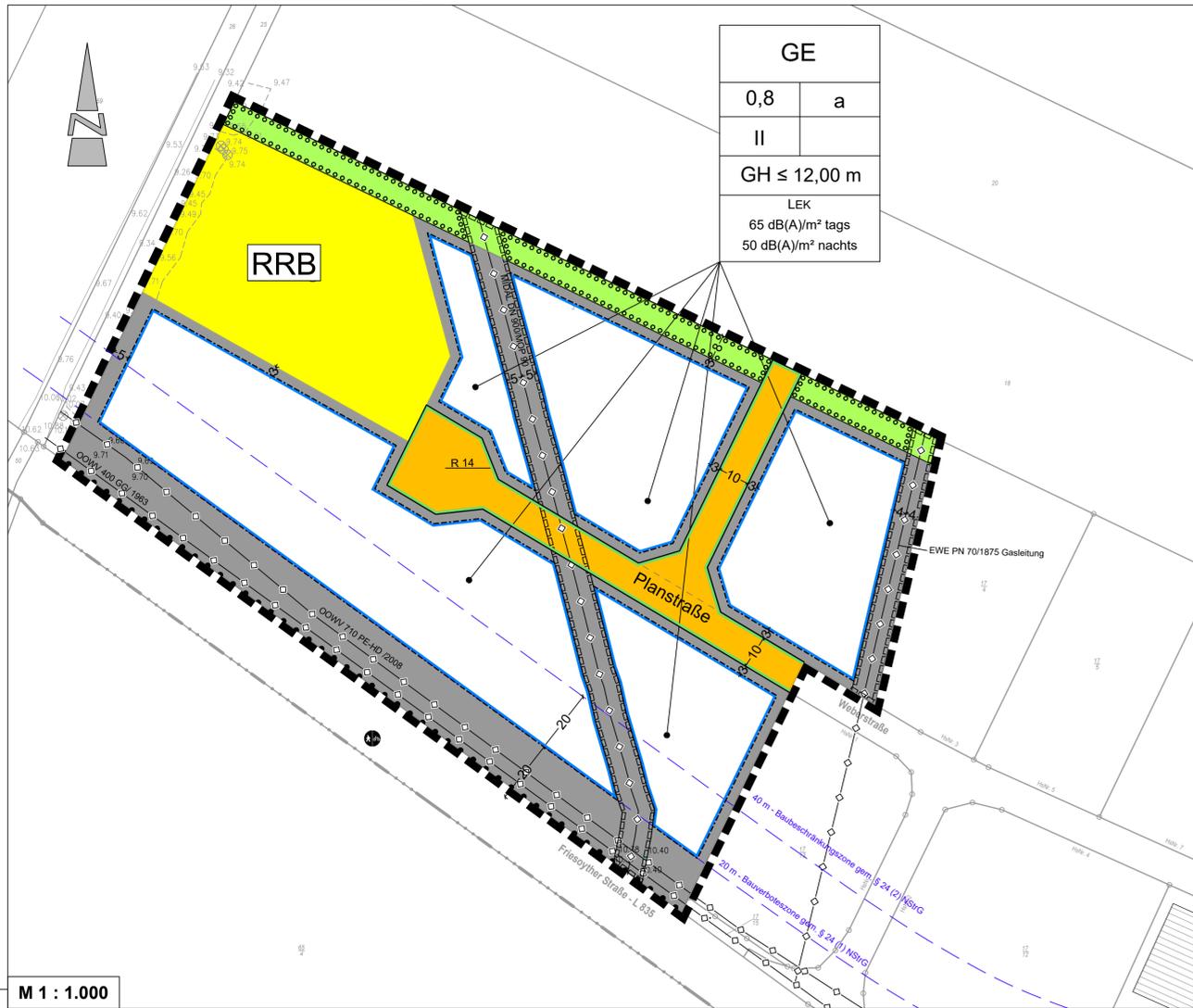


Gemeinde Bösel

Bebauungsplan Nr. 75 "Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh"



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.
- Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK = 65 dB tags (6:00 - 22:00 Uhr) und LEK = 50 dB nachts (22:00 - 6:00 Uhr) einhalten. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen, gebietseigenen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Hainbuche, Rotbuche, Salweide, Stieleiche, Vogelbeere
Sträucher: Haselnuss, Holunder, Hundrose, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm (Rotbuche 125 - 150 cm)
Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen und Werbeanlagen mit insektenverträglichen Leuchten unter 3.000 Kelvin auszuführen (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrations, 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 / 20576615 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 fragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.
- Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Cloppenburg nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Cloppenburg zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").
- Im Nahbereich der im Plan verzeichneten EWE Gasleitung PN 70/1975 bestehen Einschränkungen bezogen auf Bau- und Erdarbeiten. Auflagen des Leitungsträgers sind zu beachten. Aukünfte erteilt die zuständige Fachabteilung der EWE Netztechnik G/W" (NCENetznachrichtendienst@ewe-netz.de).
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der 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. Für den Hausperling sind mindestens zwei Sperlingshäuser an den Gebäuden innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes anzubringen und zu erhalten. Für den Star sind mindestens vier artspezifische Nistkästen an den zu erhaltenden Baumbeständen oder ebenfalls an Gebäuden zu montieren und zu erhalten. Für den Steinkauz sind mindestens zwei Steinkauzröhren mit Marderschutz im näheren Umfeld des Plangebietes (mindestens 100 m entfernt) und zwar im Abstand von wenigen Metern zueinander anzubringen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit von einer fachkundigen Person umzusetzen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Leitungsschutzbereiche der Erdgas-Hochdruckleitung MIDAL sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (GASCADE Gastransport GmbH) abzustimmen. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Baunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Bäume, Hecken und Sträucher dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.
- Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „40 m-Baubeschränkungszone“ bedürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- Das Plangebiet ist entlang der Landesstraße (L 835) auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG und § 15 NBauO); Höhe und Art der Einfriedigung ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.
- Entlang der Landesstraße (L835) sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.
- Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrwirbelwirkungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (L 835) negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße (L 835) in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG sowie § 14 Abs. 3 NBauO).
- Von der Landesstraße 835 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaustand keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 75 in Anspruch genommen: Die Flurstücke 33/4, 34/7 und 34/10 der Flur 10, Gemarkung Collinghorst (10.843 WE) sowie die Flurstücke 98 und 117/9 der Flur 15, Gemarkung Edewecht (13.167 WE).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und aufgrund des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bösel in der Sitzung am 30.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bösel,

.....

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P21004; Stand vom 21.01.2021). 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, Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 75 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bösel, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich am 05.05.2025 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 hat mit Begründung vom 06.05.2025 bis zum 06.06.2025 öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar.

Bösel, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplan Nr. 75 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2025 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 des Bebauungsplanes Nr. 75 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 75 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bösel, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 75 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bösel, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
GH Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. 12,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdisch, mit Bezeichnung
- Grünflächen**
private Grünflächen
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zugunsten der Ammerländer Wasseracht
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
LEK tags
LEK nachts
Lärmemissionskontingent, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
Bauverbots-, Baubeschränkungszone gem. § 24 (1) und (2) NStrG

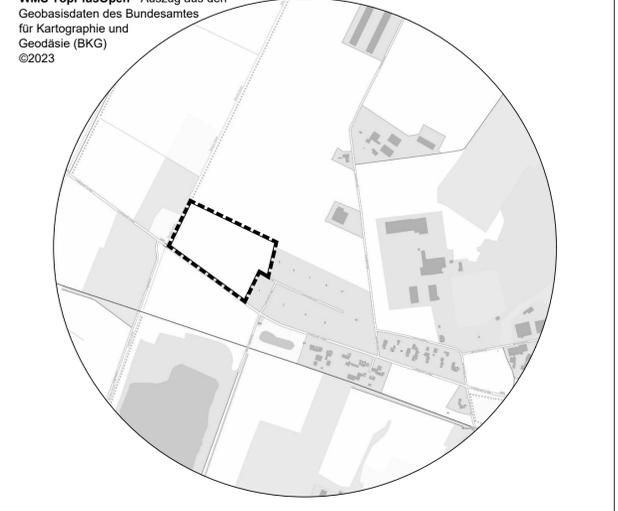
Rechtliche Grundlagen

- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es ist das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist, anzuwenden.

Gemeinde Bösel Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 75 "Erweiterung Gewerbegebiet Westerloh"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift