

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 78 „Bahnhofstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

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 der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bösel den Bebauungsplan Nr. 78 „Bahnhofstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Bahnhofstraße“ wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

Bösel, (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 25.06.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am mit dem veränderten Namen Bebauungsplan Nr. 78 „Bahnhofstraße“ aktualisiert. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bösel, Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplan Nr. 78 „Bahnhofstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „Bahnhofstraße“ mit der Begründung die örtlichen Bauvorschriften sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Bösel sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen> veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Bösel, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplan Nr. 78 „Bahnhofstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bösel, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 78 „Bahnhofstraße“ ist am im Amtsblatt für die Gemeinde Bösel bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bösel, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 78 „Bahnhofstraße“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bösel, Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Gemeinde Bösel, Gemarkung Bösel, Flur 23, Stand: 24.07.2025
Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Gemessen, Stand vom 24.07.2025). 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.

Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dieckmann, Friesoythe Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 „Bahnhofstraße“ wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

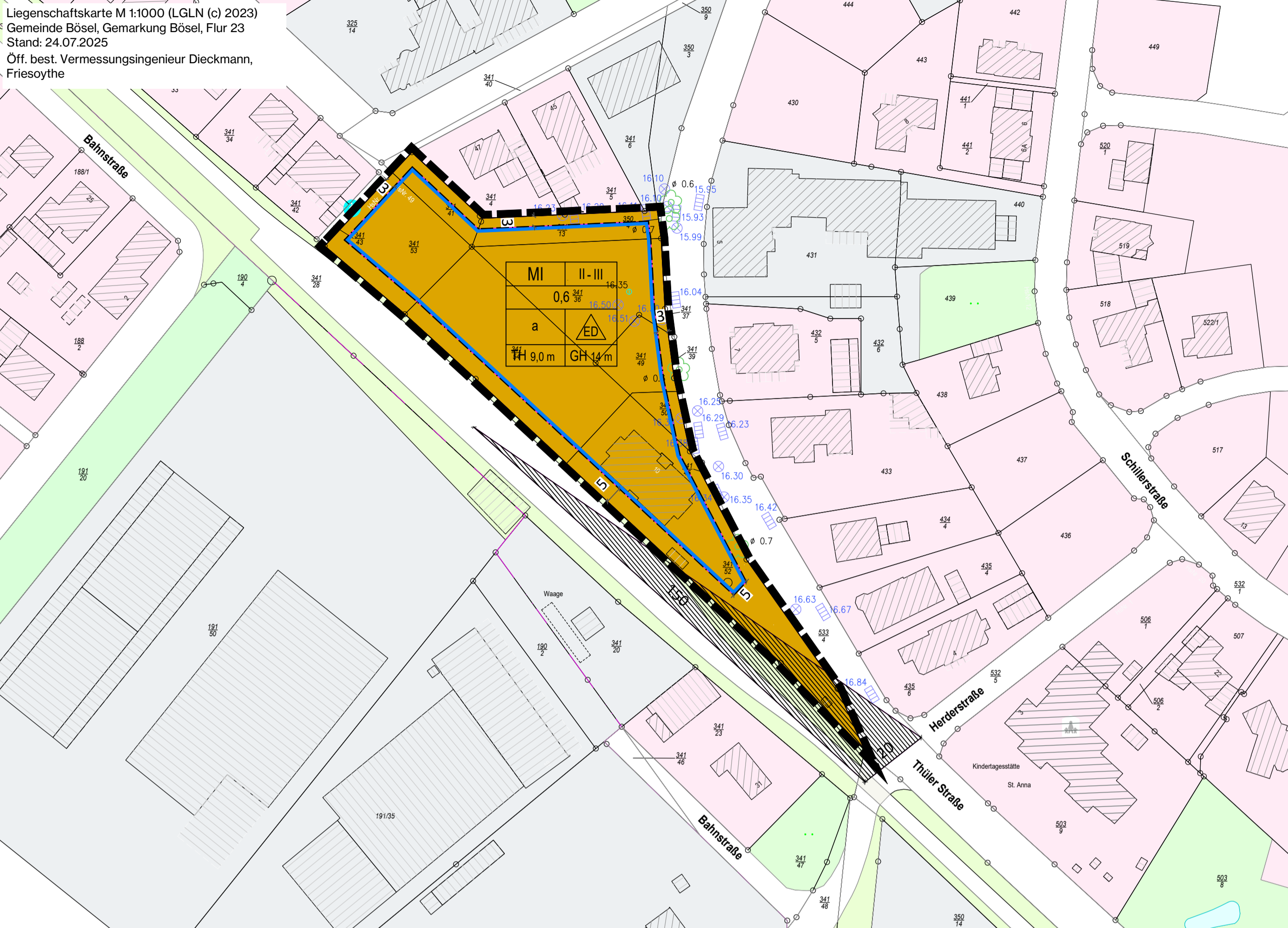
Oldenburg, Planverfasser

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 78 „Bahnhofstraße“ stimmt mit der Urschrift überein.

Bösel, Siegel Unterschrift

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet (MI) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

(2) Im Mischgebiet (MI) ist die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m² sowie die Anlage selbständiger Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

§ 2 Abweichende Bauweise

Im Mischgebiet (MI) gilt eine abweichende Bauweise (a). Die zulässige Gebäudelänge darf höchstens 28 m betragen. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten (§ 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sind Höchstgrenzen. Zu messen ist über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Straßenmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 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 Ortsgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie den angrenzenden Flächen für Bahnanlagen sind Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist der Bebauungsplan Nr. 78.
- Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
Im Mischgebiet (MI) sind nur Sattel-, Walml- und Krüppelwalml- sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (§ 7 b Abs. 1 und 2 NBauO), Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO).
- Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO)**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 50 000 Euro geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Erlaubnisfeld – Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Bethermoor. Angegebene Bodenschätze sind Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Esso Deutschland GmbH. Die Berechtigung läuft bis 2030.

Bergwerksfeld – Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Oldenburg (Berechtsamsakte B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die OEG. Die Laufzeit ist unbefristet.

Hinweise

Archäologische 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 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 (§ 14 Abs. 1 DSchG, NI). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 DSchG,NI).

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger (insbesondere auch Fernwasserleitung) sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Sichtfelder Bahn - Die Plan dargestellten schraffierten Sichtflächen sind längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen auf Dauer freizuhalten.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bösel im Rathaus während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Überplanung - Mit der Neuaufstellung dieses Planes treten die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 47 „Bahnhofstraße“ außer Kraft.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung		
MI	Mischgebiet	siehe textliche Festsetzung § 1
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl	
II - III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	
TH 9 m	Traufhöhe, als Höchstmaß	siehe textliche Festsetzung § 3
GH 14 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	siehe textliche Festsetzung § 3
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise	siehe textliche Festsetzung § 2
ED	Einzel- oder Doppelhäuser	
	Baugrenze	siehe textliche Festsetzung § 4
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Sichtfeld, freizuhalten für Bahnlinie	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

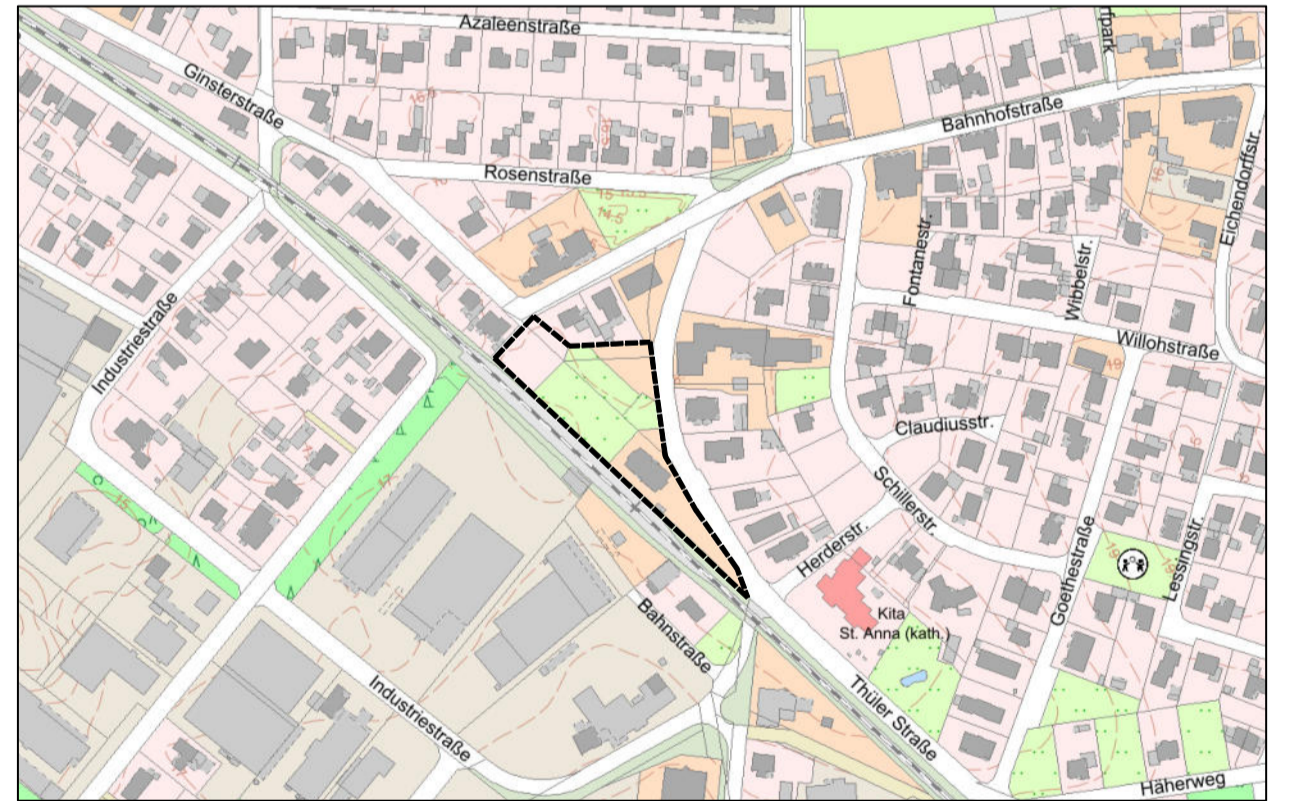
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2025

Bebauungsplan Nr. 78 "Bahnhofstraße" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Gemeinde Bösel
Landkreis Cloppenburg