

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Bösel diesen Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bösel, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: Bösel
Flur: 16

© 2025

LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.2025). 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.

Friesoythe, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

Julius Diekmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

ortsüblich bekannt gemacht.

Bösel, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am

ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom

bis

im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Bösel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplan Nr. 77 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bösel, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde Bösel wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Bösel zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Bösel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Bösel ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am

ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 77 ist damit am

in Kraft getreten.

Bösel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 77 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 77 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bösel, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bösel, den

GEMEINDE BÖSEL
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017

Flur: 16

GE e2.2 I

0,8 1,0

a

OK 27,0 m ü NHN

GE e2.1 I

0,8 1,0

a

OK 27,0 m ü NHN

GE I

0,8 1,0

a

OK 27,0 m ü NHN

GE e1 I

0,8 1,0

a

OK 27,0 m ü NHN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Julius Diekmann

Alte Mühlenstraße 11 Tel.: 04491-921140 info@obvi.de
26169 Friesoythe Fax: 04491-921141 vermessung-friesoythe.de

Bestandsplan, gemessen am 20.02.2025

Gemeinde Bösel

Lage Thüler Straße

Gemarkung Bösel

Flur 16

Flurstücke 7/25, 8/2, 10/1, 10/3, 10/4

Auftrags-Nr. 250115

Bearbeiter Salmoun

Datum 21.02.2025

Maßstab 1: 1000

Planunterlage:

Bezeichnung:

Stand:

Planunterlage ObVI 250115.Planunterlage-UTM.DXF 14.02.2025

LGLN

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

0 10 20 30 40 50 100 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiete

GEe

Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

1,0

Geschossflächenzahl

OK 27,0 m ü NHN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

OK= Oberkante
NHN= Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

• • • •

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—○—○—

unterirdische Leitung (Wasserleitung)

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

○ ○ ○ ○ ○

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

TF 1

LEK= 67/52 dB(A) tags/nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

Lärmzusatzkontingente (siehe Textl. Festsetzungen Nr.5)

Referenzpunkt für Richtungssektoren

A

Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emmissionskontingenten (A, B, C, D= Referenzpunkte)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet gegliedert.

In den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2.1) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

In den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1, GEe2.1 und GEe2.2) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1) sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf die Gebäudehöhe die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgelegten Oberkante der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches. Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m zulässig.

3. Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

4. Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie der K 300 sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

5. Emissionskontingente

Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Teilfläche

LEK, tags in dB(A) pro m²

LEK, nachts in dB(A) pro m²

TF 1

67

52

TF 2

62

47

TF 3

55

40

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor

Anfang (Grad)

Ende (Grad)

EK, zus tags in dB(A)

EK, zus nachts in dB(A)

A

182

270

1

1

B

270

289

0

0

C

289

314

1

1

D

314

28

4

4

E

28

182

5

5

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK_j der einzelnen Teilflächen durch LEK_j + LEK_k zus. K zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende Gauss/Krüger-Koordinaten:

Bezugspunkt: X= 3429859,84 Y= 5873901,77

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Stieleiche

(Quercus Robur)

Rotbuche

(Fagus sylvatica)

Hainbuche

(Carpinus betulus)

Salweide

(Salix caprea)

Schneeball

(Viburnum opulus)

Vogelbeere

(Sorbus aucuparia)

Hasel

(Corylus avellana)

Hundrose

(Rosa canina)

Weißgelbblatt

(Lonicera periclymenum)

Holunder

(Sambucus nigra)

Schlehe

(Prunus spinosa)

Weißdorn

(Crataegus monogyna)

Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 77

"Gewerbegebiet Thüler Straße II"

Südkamp

Übersichtsplan M.1 : 5.000

Mai 2026

Entwurf

M.1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP