

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 nebstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bösel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege 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:

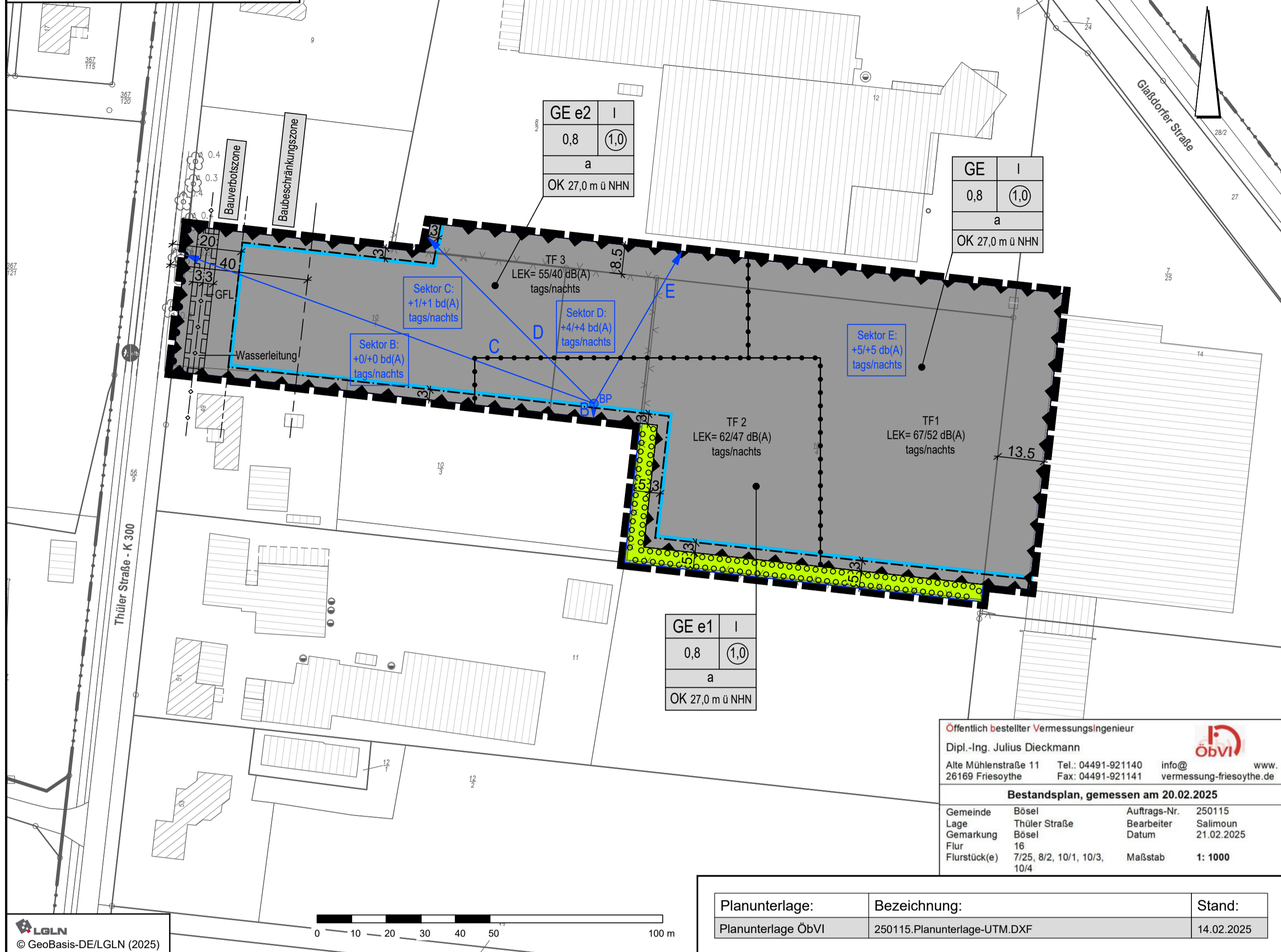
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage ObVI	250115.Planunterlage-UTM.DXF	14.02.2025

LGLN GeoBasis-DE/LGLN (2025)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
 - GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung (Wasserleitung)
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrözung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Emissionskontingente tagsüber/nachts in dB(A) in Teilflächen
- Lärmzusatzkontingente (siehe Textl. Festsetzungen Nr.5)
- Referenzpunkt für Richtungssektoren
- Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (A, B, C, D= Referenzpunkte)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungzone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

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

In den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) 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.
 - Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Im eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1) sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

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

Obergrenzung 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.
- Bauweise**

Es gilt eine abweichende Bauweise. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.
- 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.
- 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_z zu 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)	Hundsrose	(Rosa canina)
Weißgelbblatt	(Lonicera periclymenum)	Holunder	(Sambucus nigra)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 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 tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alltasten**

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umwelteinberichts durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

5. Kreisstraße K 300

Von der Kreisstraße K 300 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „20 m – Bauverbotszone“ dürfen Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraße (K 300) 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 und 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 – Baubeschränkungzone“ bedürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStRG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen dem Benehmen der Straßenbaubehörde.

Das Plangebiet ist entlang der Kreisstraße (K 300) 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. 3NStRG und § 16 NBauO); Höhe und Art der Einfriedigung ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

6. Bergbaurechte

Der Geltungsbereich besteht die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland, Bereichsamtakte B 20071 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, die jedoch einer Bebauung nicht entgegensteht.

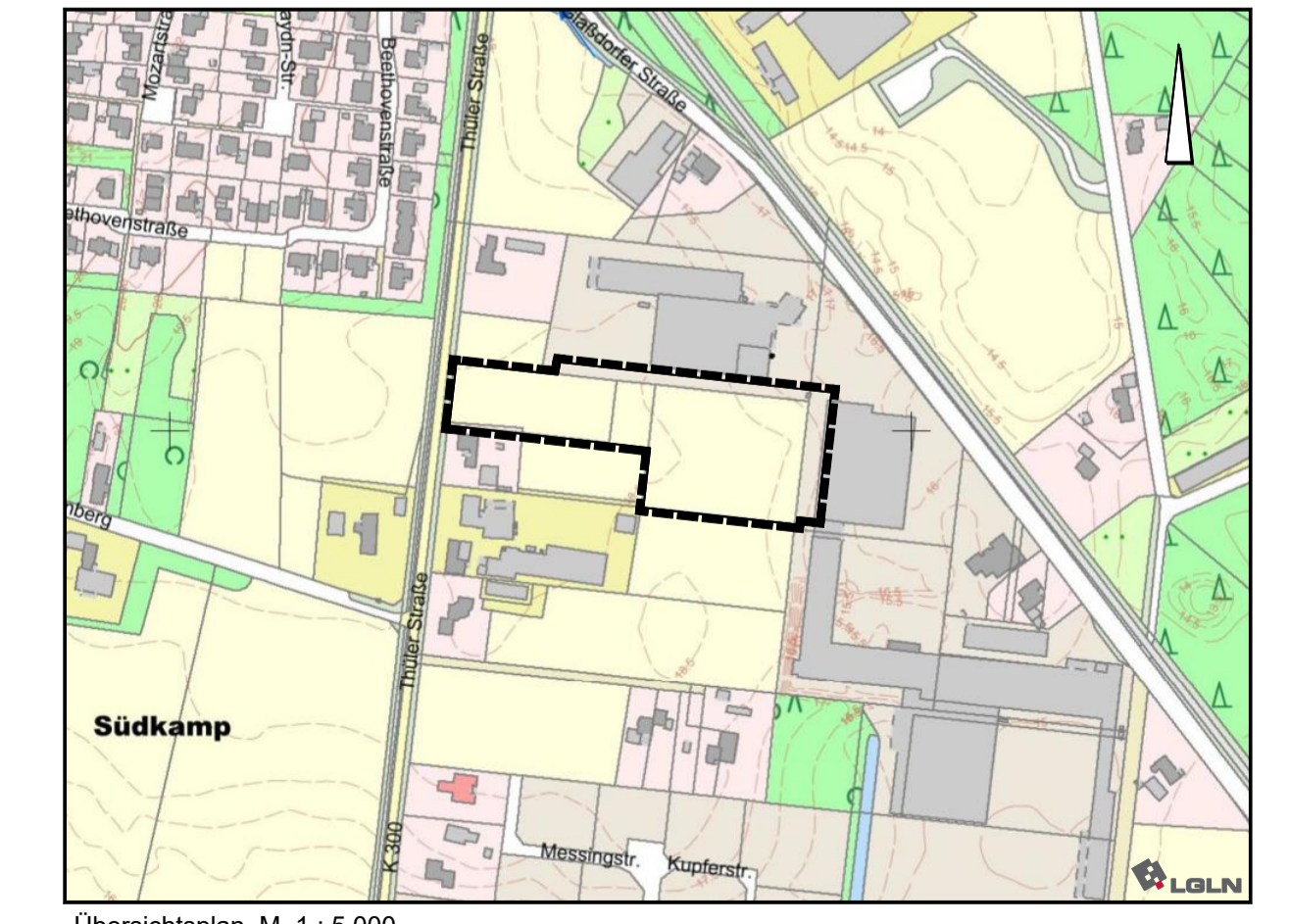
7. DIN-Vorschriften

Die den textlichen Festsetzungen zu Grunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Bösel während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

gezeichnet:	M. Hackfeld	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	13.02.2026	02.03.2026			

Gemeinde Bösel Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 77 "Gewerbegebiet Thüler Straße II"



Übersichtplan M. 1 : 5.000 März 2026 Vorentwurf M. 1 : 1.000

