Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bösel diese Neubekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bösel, den

Siegel .....
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 "Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs-und Katasterverwaltung"

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.2022). 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,
LGLN, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Julius Dieckmann

.....
(Unterschrift)

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhafe

Marienhafe, ...
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 31.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bösel,

.....
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.202X ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf,westlich Eichenstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bösel,

.....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bösel,

.....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Cloppenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am XX.XX.20XX rechtswirksam geworden.

Bösel,

.....
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

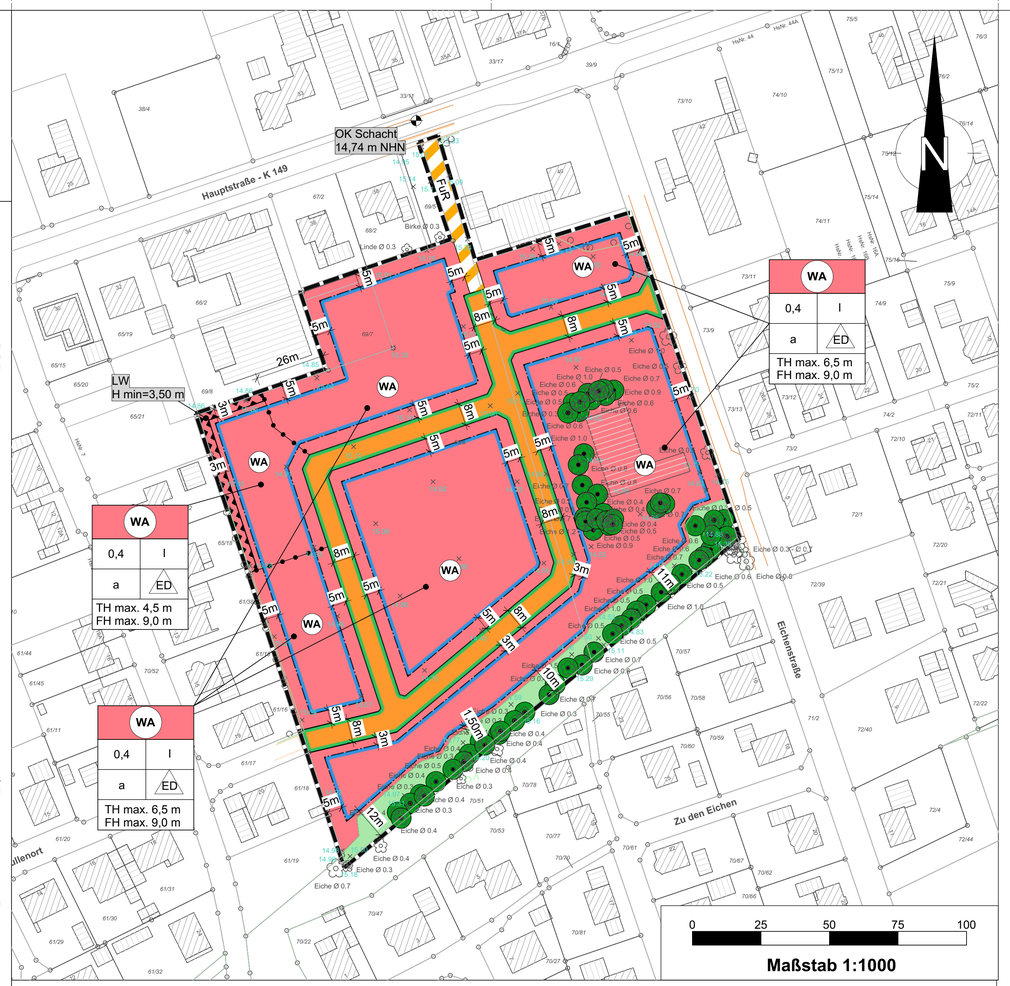
Bösel,

.....
Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Petersdorf, westlich Eichenstraße" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bösel,

.....
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

TH max. 4,5 m — Traufhöhe (TH), siehe textl. Festsetzung Nr. 6
FH max. 9,0 m — Firsthöhe (FH), siehe textl. Festsetzung Nr. 6

H min 3,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FuR — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß - und Radweg

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 25 b BauGB)

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

LW — Umgrenzung für Vorkehrungmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes: Lärmschutzwand Hmin = 3,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zeichnerischer Hinweis

Oberkante (OK) Schacht 14,74 m NHN

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 4 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte jedoch höchstens eine Wohneinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 20% begrenzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m in jede Richtung.
Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

6. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von max. 9 m, gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, festgesetzt.
6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine max. Traufhöhe von 4,5 m bzw. max. 6,5 m festgesetzt.

7. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Je Baugrundstück ist die Anlegung von je einer bis zu 5 m breiten Zufahrt zulässig.

8. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, die mit einer Mindesthöhe von 3,50 m, gemessen ab Oberkante des Geländes, auszuführen ist.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1. Auf der privaten Grünfläche sind baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art, Auf- und Abtragungen, Lagerplätze sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel unzulässig.
9.2. Auf der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Bäume zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
9.3. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind innerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, sowie Lagerplätze unzulässig.

10.Grünordnerische Festsetzungen
Je 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß §9Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste: Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	Corylus columa	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	Acer campestre	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum
Mehlbeere	Sorbus aria	Kleiner Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	Quercus robus	Großbaum

Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme.
Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptdächer nur symmetrisch geneigteSattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer mit einer Neigung von 18 bis 50 Grad zulässig.
Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen, Carports, und überdachten Einstellplätzen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

2. Staffelgeschoss
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse von allen Seiten mindestens 1,00 m einzurücken.

3. Einfriedungen
Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnittheckenbaus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder durchsichtige Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. Die Einfriedungen dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung (Garageneinfahrt) in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

4. Gestaltung der Vorgartenbereiche
(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzungen ausgenommen.

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Cloppenburg - Untere Denkmalschutzbehörde und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799.2120 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Zum allgemeinen Fledermaus- und Insektenschutz sind stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelemten sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polariesierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B.LED-und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen und Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

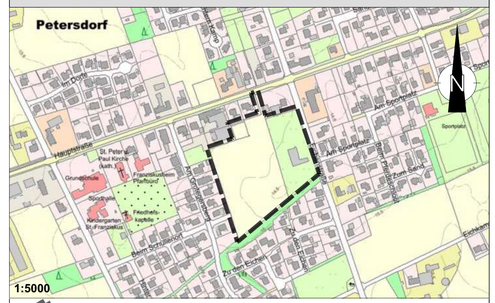
Baufeldfreimachung / Baufeldräumung
Die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt
Durch die Eingriffe in den Naturhaushalt entsteht ein Kompensationsdefizit von 19.211 Werteinheiten, die innerhalb des Flächenpools „Collinghorst" und des Flächenpoos „Bad Zwischenahn" kompensiert werden.

Gemeinde Bösel

Bebauungsplan Nr. 69

"Petersdorf,
westlich Eichenstraße"



LGLN — Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

	Datum	Name
Gez.:	17.11.2022	S. Frerichs
Bearbeitet:	19.04.2023	S. Frerichs

weinert planungsbüro
Osterstraße 144B 26 506 Norden