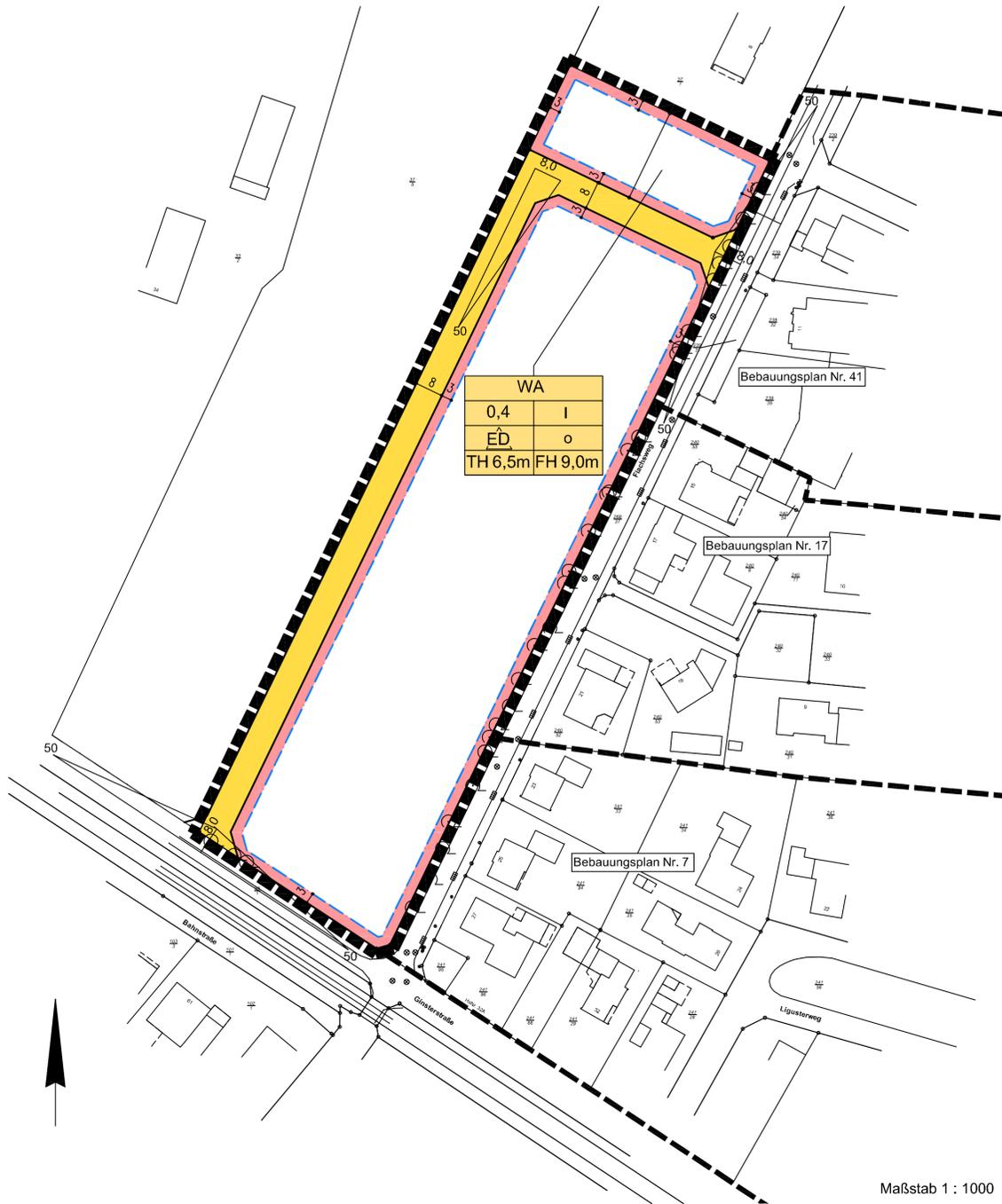


Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel diesen Bebauungsplan Nr. 63, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Bösel, den	(Siegel)
.....	Bürgermeister
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.	
Bösel, den	Bürgermeister
Planunterlage	
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte	Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stäbebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Friesoythe, den	(Siegel)
Dipl. Ing. Julius Dieckmann (Öffentl. best. Verm.- Ing.)	Unterschrift
Planverfasser	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.	
Oldenburg, den	(Planverfasser)
Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung	
Dieser Bebauungsplan wird gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.	
Bösel, den	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
Bösel, den	Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.	
Bösel, den	Bürgermeister
In Kraft treten	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.	
Bösel, den	Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Bösel, den	Bürgermeister



Maßstab 1 : 1000

<p>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO</p> <p>1a. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>1b. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.</p> <p>2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.</p> <p>3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² festgesetzt.</p> <p>4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3 m zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.</p> <p>5. Je Baugrundstück ist je Wohnung nur eine Zufahrt von höchstens 5 m Breite zu einer erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Im Fall von Baugrundstücken (Eckgrundstücken), die durch zwei öffentliche Straßen erschlossen werden, ist nur eine Zufahrt von höchstens 5 m Breite je Straße zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).</p> <p>6. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen über der Straßenebene der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 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 (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Wände unter Traufen, die höher als 4,5 m sind, müssen einen Grenzabstand einhalten, der der vollen Höhe dieser Wand gemäß Abstandsflächenrecht der NBauO entspricht. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberfläche der Außenwand mit der Dachoberfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).</p>	<p>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO</p> <p>Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplanes Nr. 63.</p> <p>1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie für Gebäudeteile, soweit sie untergeordnet sind.</p> <p>2. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Hecken (Schnitthecken) zulässig, in Verbindung damit können Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune in gleicher Höhe an der Grundstückssinnenseite der Hecken errichtet werden; alternativ zu Schnitthecken sind auch Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune mit einer den Zaun umrankenden Bepflanzung aus Efeu (Hedera helix) zulässig. Andere blickdichte Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen die oben genannten zulässigen Einfriedungen eine Höhe von 80 cm über der Oberkante der vorgelagerten Straße nicht überschreiten. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)</td> <td>Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)</td> </tr> <tr> <td>Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)</td> <td>Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)</td> </tr> <tr> <td>Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)</td> <td>Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)</td> </tr> <tr> <td>Eibe (<i>Taxus baccata</i>)</td> <td></td> </tr> </table>	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)								
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)								
Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)								
Eibe (<i>Taxus baccata</i>)									

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)	
<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA allgemeine Wohngebiete</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 6</p> <p>TH Traufhöhe</p> <p>FH Firsthöhe</p> <p>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze</p> <p>--- Baugrenze</p> <p>o offene Bauweise</p> <p> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>	<p>4. Verkehrsflächen</p> <p> Straßenverkehrsflächen</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>5. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p> benachbarte Bebauungspläne</p>
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	
<p>1. Meldepflicht archäologischer Bodenfunde</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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 beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 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 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.</p> <p>2. Belange des Artenschutzes</p> <p>Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln, d.h. nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.</p> <p>3. Sichtdreiecke</p> <p> Sichtverstellende bauliche Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen sowie Bewuchs dürfen innerhalb des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn der betroffenen Straße nicht überschreiten.</p>	

GEMEINDE BÖSEL BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "BÖSEL, WESTLICH FLACHSWEG"

(beschleunigtes Verfahren)

Übersichtsplan M.:1: 5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

D:\Acad-Daten\Bösel\B63_westl_Flachsweg\B63_westl_Flachsweg_WA_v2c.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB-Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a - / § 13b / § 10
Datum: 30.07.2020/13.11.2020