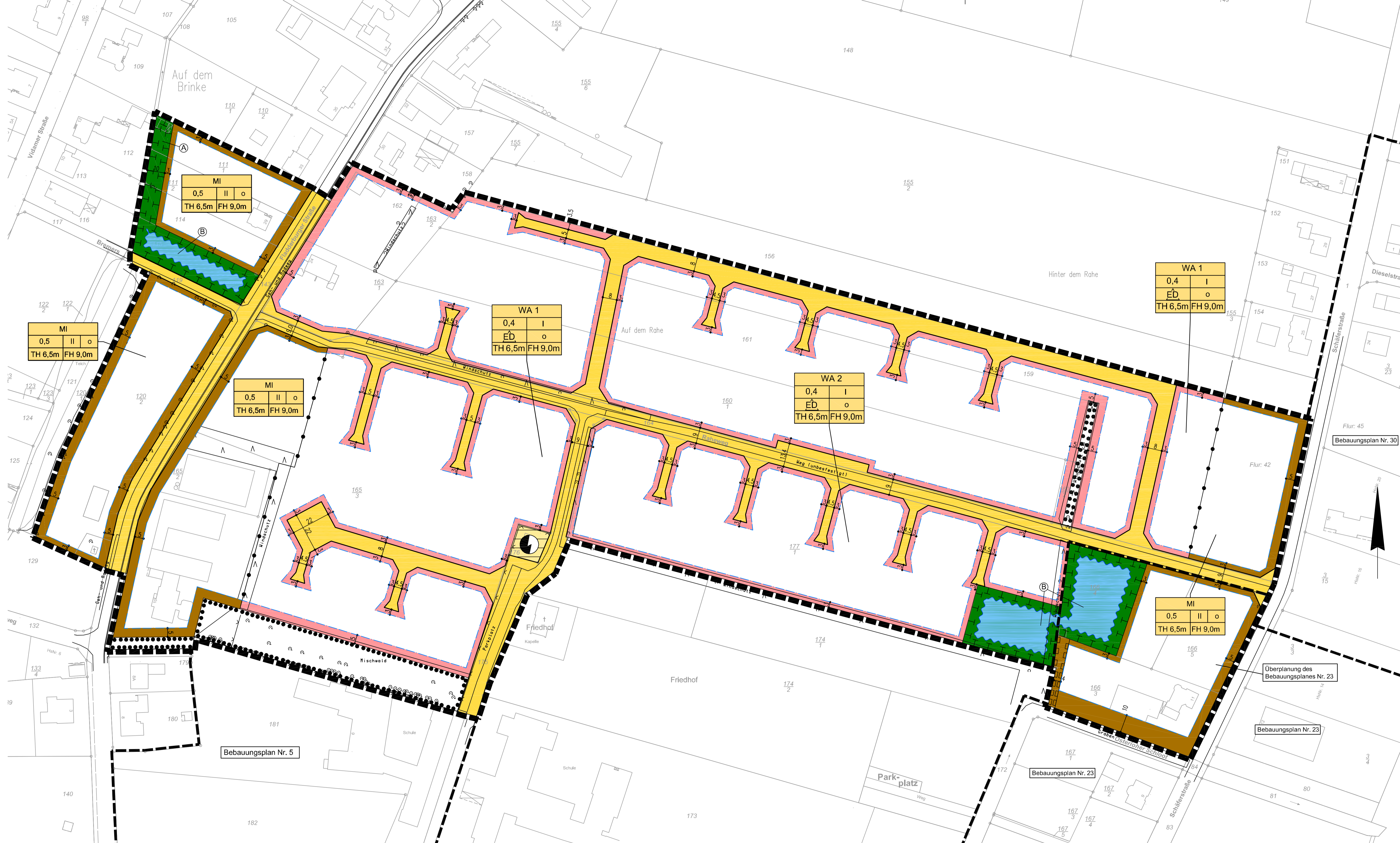


Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel diesen Bebauungsplan Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Bösel, den 06.08.2014	(Siegel)
Hermann Block Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2013 (NVZ) bzw. 11.07.2013 (MT) ortsüblich bekannt gemacht.	
Bösel, den 06.08.2014	gez. Hermann Block Hermann Block Bürgermeister
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.02.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und der baulichen Anlagen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Friesoythe, den 10.06.2014	(Siegel)
Dipl. Ing. Uwe Timmermann (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	gez. Timmermann Unterschrift
Planverfasser	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.	
Oldenburg, den 10.06.2014	gez. Homm (Planverfasser)
Öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.04.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1-4 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.06.2014 bis 23.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Bösel, den 06.08.2014	gez. Hermann Block Hermann Block 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 ausliegen.	
Bösel, den	Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.08.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Bösel, den 06.08.2014	gez. Hermann Block Hermann Block Bürgermeister
In Kraft treten	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.10.2014 in Kraft getreten.	
Bösel, den 17.10.2014	gez. Hermann Block Hermann Block 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	(Unterschrift)
Beglaubigung	
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 51 "BÖSEL-NORD" der Gemeinde Bösel mit der Urschrift wird beglaubigt.	
Bösel, den	Gemeinde Bösel Der Bürgermeister Im Auftrage (Hermann Walter)



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

- In den Mischgebieten (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) 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.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² festgesetzt.
- Auf den nicht überbauten 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.
- Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen über der Straßenoberfläche 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 Dachschneitten 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 Organgiebelstände 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, sowie Wände unter Pultdachflächen und Flachdächern, 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).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

- Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten; entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken im Abstand von mind. 3 m an Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Als standortheimische Laubbäume und -sträucher sind folgende Arten zulässig:
Stieleiche (Quercus robur) Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica) Salweide (Salix caprea)
Hainbuche (Carpinus betulus) Stechpalme (Ilex aquifolium)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Faulbaum (Fraxinus alnus)
Hasel (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus laevigata et monogyna)
Slechte (Prunus spinosa) Hundrose (Rosa canina)
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft mit der Bezeichnung A sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch sowie Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung zulässig. Im Übrigen sind die Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen, jedoch gehölzfrei zu halten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung B sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, sowie der Gewässerunterhaltung zulässig. Im Übrigen sind die Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen, jedoch gehölzfrei zu halten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Belange des Denkmalschutzes
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
- Belange des Bergbaus
Im Geltungsbereich besteht die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, die jedoch einer Bebauung nicht entgegensteht.
- Belange des Artenschutzes
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 September und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 31. August) 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.

IV. ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte M:1:10.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

mit örtlichen Bauvorschriften

— beglaubigte Abschrift —

D:\Acad-Daten\Bösel\B51_F4_Bösel-Nord\B-51_v3b_10gez.dwg
Fassung für Verfahren gem. BauGB-Vorwurf § 4 (1) + § 4 (2) + § 3 (2) + § 3 (3) + § 13a + § 10
Datum: 10.06.2014/06.08.2014

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
WA allgemeine Wohngebiete
WA1, WA2 siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 2
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
o offene Bauweise
A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Bezeichnung; siehe textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität
- Sonstige Planzeichen
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- - - - - mit Gehl-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bösel zu belastende Fläche
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- - - - - anschließende Bebauungspläne

Maßstab 1 : 1000

GEMEINDE BÖSEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 51
"BÖSEL-NORD"

Übersichtskarte M:1:10.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

mit örtlichen Bauvorschriften

— beglaubigte Abschrift —

D:\Acad-Daten\Bösel\B51_F4_Bösel-Nord\B-51_v3b_10gez.dwg
Fassung für Verfahren gem. BauGB-Vorwurf § 4 (1) + § 4 (2) + § 3 (2) + § 3 (3) + § 13a + § 10
Datum: 10.06.2014/06.08.2014