



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**GE** Gewerbegebiete, = eingeschränkt

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 0,8 Grundflächenzahl  
 1,0 Geschossflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
**OK max.** maximale Oberkante von baulichen Anlagen

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
 - - - - - Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft**  
 - - - - - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 6

**6. Grünflächen**  
 - - - - - private Grünfläche

**7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 - o - o - o - unterirdisch

**8. Sonstige Planzeichen**  
**GZ** Geruchszone  
 - - - - - Umgrenzung von Geruchszonen; s. textliche Festsetzung Nr. 3a und 3b  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 - - - - - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche  
 - - - - - Richtungssektor A für höhere richtungsabhängige Zusatzkontingente; s. textliche Festsetzung Nr. 2  
 - - - - - Bezugspunkt; siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 - - - - - LEK1 65/55 Emissionskontingent tags/nachts; siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 - - - - - Grenzen zwischen Flächen mit Emissionskontingentierung gem. textlicher Festsetzung Nr. 2  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 - - - - - anschließende Bebauungspläne

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

1. Hinweis auf die Vorbelastung durch Geruchsmissionen  
 Die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) und die Gewerbegebiete (GE) befinden sich innerhalb eines geruchsbelasteten Bereiches, in denen die ermittelten Geruchswerte auf dem überwiegenden Teil der Fläche über dem gebietsbezogenen Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GI RL) von 15% der Jahresstunden liegen.

2. Meldepflicht archäologischer Bodenfunde  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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.

3. Belange des Straßenverkehrs  
 3.1: 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 außerhalb der 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.  
 3.2: Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „40 m – Baubeschränkungszone“ bedürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen dem Beherrher der Straßenbaubehörde.  
 3.3: 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. 3 NStrG und § 16 NBauO); Höhe und Art der Einfriedigung ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.  
 3.4: Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße (K 300) negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße (K 300) in Absprache mit dem Straßenbalasträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).  
 3.5: Von der Kreisstraße (K 300) gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Belange des Bergbaus  
 Im Geltungsbereich besteht die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland, Berechtsamtsakte B 20071 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH, die jedoch einer Bebauung nicht entgegensteht.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO**

1. In den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Auf den Teilflächen der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) mit der Bezeichnung LEK 1 bis LEK 6 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 [dB(A)/m²]	LEK, nachts [dB(A)/m²]
LEK 1	66	51
LEK 2	61	46
LEK 3	55	40

Innerhalb der in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektoren A bis D, sind gem. DIN 45691 in Addition zu den oben genannten LEK, die in der nachfolgenden Tabelle genannten richtungsabhängigen Zusatzkontingente (EK.zus) zulässig; die Richtungssektoren sind ausgehend vom Bezugspunkt (BP, UTM-Koordinaten: x = 429809,31 y = 5871994,35) durch die im Urzeigersinn von 0 Grad (Nord) abzutragenden Gradangaben (Anfang / Ende, s. nachfolgende Tabelle) definiert.

Richtungssektor	Anfang [Grad]	Ende [Grad]	EK.zus tags [dB(A)]	EK.zus nachts [dB(A)]
A	30	182	7	1
B	182	290	0	0
C	290	315	1	1
D	315	30	4	4

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.

Hinweis auf Informationsgrundlagen  
 Die DIN 45691, auf die der Plan Bezug nimmt, kann im Rathaus der Gemeinde Bösel, Am Kirchplatz 15, 26219 Bösel, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3a. In den als Geruchszonen 1 und 2 (GZ 1 und GZ 2) gekennzeichneten Teilflächen der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
 - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 - Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
 - Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

3b. In den als Geruchszone 2 (GZ 2) gekennzeichneten Teilflächen der Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind außerdem gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 24 BauGB folgende Nutzungen nicht zulässig: Nutzungen, die einen dauerhaften Arbeitsplatz oder länger andauernden Aufenthalt von Personen erfordern. Dauerhafte Arbeitsplätze liegen dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen. Hierbei ist es unerheblich, ob die Arbeitsaufgabe durchgehend durch einen Beschäftigten erledigt wird oder mehrere Beschäftigte nacheinander diesen Bereich zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe aufsuchen müssen.

4. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird als Höchstgrenze gemessen über den folgenden unteren Bezugspunkten festgesetzt: unterer Bezugspunkt für die OK baulicher Anlagen auf den Flurstücken 10/4 und 10/3 ist die Fahrbahnoberfläche des der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitts der Glaudorfer Straße und auf dem Flurstück 10/1 die Fahrbahnoberfläche des der baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnitts der Thüler Straße (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

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

6. 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)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)	Holunder	(Sambucus nigra)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel diesen Bebauungsplan Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bösel, den .....  
 Hermann Block  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet Thüler Straße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Bösel, den .....  
 Hermann Block  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 29.01.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.2021 bis zum 24.06.2021 - beide Tage einschließlich - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

(Siegel)

Bösel, den .....  
 Hermann Block  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Bebauungsplan Nr. 60 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

(Siegel)

Bösel, den .....  
 Hermann Block  
 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.

(Siegel)

Bösel, den .....  
 Hermann Block  
 Bürgermeister

**1. Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am ..... den mit der Begründung am 14.07.2021 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan inhaltlich unverändert als Satzung rückwirkend zum 14.07.2021 beschlossen.

(Siegel)

Bösel, den .....  
 Hermann Block  
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.2019). 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 .....  
 (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 12.07.2021 .....  
 (Planverfasser)

**GEMEINDE BÖSEL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 60**  
**"GERWEBEGEBIET**  
**THÜLER STRASSE II"**

Übersichtsplan M.:1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

T3\D:\Acad-Daten\Bösel\B60F10\_GE\B60\_v9c\_GE.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB-Vorentwurf § 4 (1) + § 4 (2) + § 3 (2) + § 3 (3) + § 19 + § 10  
 Datum: 29.01.2020/14.07.2021