



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 4 BauNVO)
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe und Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)
 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unter §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.
 2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.
 2.2 Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und unterem Bezugspunkt. Überschreitung durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
4. Größe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 In den allgemeinen Wohngebieten unter §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m².
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 In den allgemeinen Wohngebieten sind unter §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.
6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 6.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Zu verwendende Pflanzenarten:
 Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Sandbirke, Salweide
 Obstbäume: Äpfel (Roter Boskoop, weißer Klarapfel, Goldparmäne, Geflammer Kardinal, Glockenapfel, Jakob Label, Purpurroter Cosinot, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop)
 Birnen (Alexander Lucas, Clapp-s Liebling, Conference, Gellert-s Butterbirne, Gute Graue, Holländische Zuckerbirne, Köstliche von Charnoux, Doppelte Philippsbirne)
 Süßkirschen (Büttner-s Rote Knorpelkirsche, Dönnens-s gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Lucienkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Regina, Oktavia)
 Sauerkirschen (Köröser Weichel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer)
 Pflaumen (Hauszweitsche, Nancy Mirabelle, Wangenheimer, Bühler Zweitsche, Frühzweitsche, Borsumer Zweitsche)
 6.2 Südlich wird der B-Plan Nr. 55 „Bösel Nord II“ mit 5 m (2,5 m WA und 2,5 m private Grünfläche) überplant. Sodass 2,5 m in diesem B-Plan und im anderen auch 2,5 m Anpflanzstreifen liegen.
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern mehrreihig zu bepflanzen und als dicke Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:
 Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Traubeneiche (Quercus petraea), Salweide (Salix caprea), Stechpalme (Ilex aquifolium) Faulbaum (Frangula alnus), Weißdorn (Crataegus laevigata et monogyna), Hundrose (Rosa canina).

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BÖSEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.
 BÖSEL, DEN _____

 BÜRGERMEISTER _____
4. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE BÖSEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "BÖSEL NORD III" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 BÖSEL, DEN _____

 BÜRGERMEISTER _____
5. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE BÖSEL IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DIE GEMEINDE BÖSEL BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "BÖSEL NORD III" RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 BÖSEL, DEN _____

 BÜRGERMEISTER _____
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.
 BÖSEL, DEN _____

 BÜRGERMEISTER _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	zulässige Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH < 6,50 m	Traufhöhe
FH < 9,00 m	Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
ED	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

[Orange]	öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung:
[Diagonal]	öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung:
[Person]	Geh- und Radweg
[Grün]	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

[Grün]	Private Grünflächen
[Kreise]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

[Dotted]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
----------	---

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Geltungsbereich
 Die Örtlichen Bauvorschriften sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Bösel Nord III“ anzuwenden.

2. Dachform und -neigungen
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18° bis 50° zulässig. Darüber hinaus sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen nach §12 BauNVO und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile.

3. Staffelgeschosse
 Staffelgeschosse sind von allen Seiten mindestens 1,00 m einzurücken.

4. Einfriedungen
 Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind folgende Gehölze und Qualitäten zulässig.
 Zu verwendende Pflanzenarten:
 Sträucher: (Feldahorn, Hundrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder)
 Qualitäten:
 Sträucher: (Leichte Sträucher, 1x verplant, Höhe 70 - 90 cm)
 Alternativ sind offene Zäune oder Maschendrahtzäune, die straßenseitig mit Schling- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu) zu begrünen sind, zugelassen.

5. Vorgartenbereiche
 Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. 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. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

6. Ordnungswidrigkeit
 Nach §80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können §80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

2. Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 12 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf Altablagungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Boden-austausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Cloppenburg ist hierüber sofort zu informieren.

4. Verwendung überschüssiger Boden und Abfälle
 Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cloppenburg in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Ausbemaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Bösel zu benachrichtigen.

6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern
 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

7. Gebäudeenergiegesetz
 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
 Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich auf einem 5 Meter breiten Streifen den rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 55 „Bösel-Nord II“ in seiner ursprünglichen Fassung. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES §1 ABS. 3 UND DES §10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. §58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES UND DER §84 DER NDS. BAUORDNUNG, IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG, HAT DER RAT DER GEMEINDE BÖSEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „BÖSEL NORD III“ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 BÖSEL, DEN _____

 BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BÖSEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 70 "BÖSEL NORD III" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
 BÖSEL, DEN _____

 BÜRGERMEISTER _____
2. PLANUNTERLAGE
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MASSTAB: 1: 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG © 2023 LGLN
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILBAULICH-BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 04.10.2023). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDRFREI.
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDRFREI MÖGLICH.
 FRIESOYTHE, DEN _____

 ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSER

 (UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 5.000

GEMEINDE
GEMEINDE BÖSEL

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "BÖSEL NORD III"
 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12389	Bottenbruch	Röben		970 x 594	§ 13a

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2024_09_19_12389_BP_70_V.vwx	19.09.2024	Entwurf

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH INGENIEURE · ARCHITECTEN · STADTPLANER
 Sitz der Gesellschaft: Unwäldstr. 39 26340 Neuenburg · Tel 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG