



Gemeinde Bösel
Bebauungsplan Nr. 72
"Edewechterdamm II"
- Entwurf -

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bösel diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Edewechterdamm II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bösel, _____
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. = 6,5 m maximale Traufhöhe 6,5 m
FH max. = 9 m maximale Firsthöhe 9 m

Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

p Grünflächen privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung Graben
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Versorgungsanlage (RRB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen (TF)

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Für das Plangebiet werden, um eine funktionsgerechte Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen die zugehörigen Grundflächenzahlen definiert. Die Grundfläche umfasst die baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und darf nicht überschritten werden. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20% überschritten werden.

Tabelle: Maß der baulichen Nutzung

	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise (offen)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Firsthöhe max.	Traufhöhe max.	Wohnungszahl	
							Einzelhaus (EZH)	Doppelhaus (DH)
WA	I	o	0,4	0,4	9,0 m	4,5 m	Max 2 Wohnungen je EZH	Max 1 Wohnung je DH-Hälfte

Für bauliche Anlagen gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt

Traufhöhe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Firsthöhe: Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

§ 3 Grünordnung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzenarten zu nutzen:

Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Sandbirke, Salweide

Obstbäume: Äpfel: Roter Boskoop, weißer Klarapfel, Goldparmäne, Geheirat Dr. Oldenburg, Geflammt Kardinal, Glockenapfel, Jakob Lebel, Purpurroter Cosinot, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop,

Birnen: Alexander Lucas, Clapp's Liebling, Conference, Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Holländische Zuckerbirne, Köstliche von Charneux, Doppelte Philipsbirne

Süßkirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Dönissen's gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Lucienkirsche, Kassin's Frühe Herzkirsche, Regina, Oktavia

Sauerkirschen: Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Pflaumen: Hauszweitsche, Nancy Mirabelle, Wangenheimer, Bühler Zweitsche, Frühzweitsche, Borsumer Zweitsche

§ 4 Maßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit potenziell auftretender bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölnutzenden Individuen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Wenn ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich ist, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch Fachpersonal auf Brutplätze abzusuchen. Sofern dabei keine Brutplätze festgestellt werden, ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 84 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Zeltdächer 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 gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Gebäudeteile.

2. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:
Zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Feldahorn, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhäutchen, Schlehe, Schwarzer Holunder.
Qualitäten: Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpfändert, Höhe 70 - 90 cm.
Alternativ sind offene Zaune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

3. Vorgärten
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 Gestein/ Schotter 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.

4. Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrunggrundlage für die Arvidfauna) die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig. (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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. 0441/205766-35 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der/die Finder*in, der/die Leiter*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer*in. 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. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover - zu benachrichtigen.

6. Deutsche Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabel-ziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer*innen von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Land-kreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg. Um das Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges innerhalb der nach Süden verlaufenden Stichstraße zu vermeiden, wird an dessen Ende ein ausreichend dimensionierter Wendehammer angelegt. Die Abfallbehälter sind zur Entsorgung durch die Anwohner an diese Straße zu stellen. Die Abfallbehälter befinden sich damit an der ordnungsgemäß zu befahrenden Straße.

8. Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Baumt der Stadt Cloppenburg, Sevelter Straße 8 in 49661 Cloppenburg, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bösel, _____

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 72 "Edewechterdamm II" wurde ausgearbeitet von der:



Freren, _____

Planverfasser

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Erschließungsvarianten zum Bebauungsplan und der Kurzerläuterung vom _____ bis _____ durchgeführt.

Bösel, _____

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Bösel, _____

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bösel, _____

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bösel, _____

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bösel, _____

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bösel, _____

Der Bürgermeister

Gemeinde Bösel Landkreis Cloppenburg Bebauungsplan Nr. 72 "Edewechterdamm II" - Entwurf -

