Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bösel den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bösel, den

SIEGEL Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Im Rahmen der Fortführung der Planung wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom ..... hinsichtlich der Aktualisierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geändert.

Bösel, den

Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bösel hat in seiner Sitzung am ..... dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Bösel veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Bösel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bösel hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bösel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“

ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bösel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bösel, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Bösel, Gemarkung Bösel, Flur 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 24.10.2023
Herausgebervermerk:
LGLN

© 2023, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Friesoythe, den

Dieckmann, Öff. Bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe“ wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“ dient der Unterbringung eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebs für den Bau, die Umrüstung, die Reparatur und den Verkauf von Anhängern und Fahrzeugen sowie Büroflächen, Betriebs- und Stellplatzflächen und sonstigen betrieblichen und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der Hauptnutzung dienen und in funktionalem Zusammenhang mit dieser stehen (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Werkstatt- und Betriebsgebäude einschließlich Büroflächen und Sozialräumen,
- Ein Lagergebäude für Anhänger und Fahrzeuge,
- Eine überdachte Fahrzeugausstellungsfläche,
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten entsprechend § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO. Das Gebiet ist dabei wie ein Gewerbegebiet zu bewerten.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen der baulichen Anlagen, gemessen über der Oberfläche in der Fahrbahnmitte der Overlaher Straße auf Höhe der Zufahrt in das Plangebiet. Anlagen des Emissionsschutzes, Schornsteine, Masten und Antennen dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Überdachung der Fahrzeugausstellungsfläche darf abweichend eine maximale Höhe (Oberkante) von 6,0 m einschließlich aller Aufbauten, Anlagen zur Energiegewinnung usw. über dem Bezugspunkt aufweisen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

§ 3 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form hochbaulicher Anlagen nicht zulässig. In den übrigen Bereichen der Baufläche „Anhänger- und Fahrzeugbau“ können die bezeichneten Anlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. v. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die zudem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt wird, sind standortheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten zulässig.

- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Zitter-Pappel (Populus tremula)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Weißdorn (Crataegus monog.)
- Hasel (Corylus avellana)
- Holunder (Sambucus nigra)

Die Fläche darf zur Herstellung einer Zufahrt zur östlich angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ einmal mit einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

§ 6 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die zudem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumerhalt“ festgesetzt wird, sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind durch Nachpflanzung zu ergänzen, dabei sind die in Festsetzung § 5 benannten Arten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

§ 7 Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dient der Unterhaltung des angrenzenden Gewässers. Sie ist einer natürlichen Entwicklung zu überlassen, jedoch gehölzfrei zu halten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Bauliche Anlagen, einschließlich Zäunen und Einfriedungen, sind innerhalb der Fläche nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. 0441/20576615 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.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Kreisstraße K 353 – Die zeichnerisch dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Overlaher Straße (K 353) freizuhalten. Die Regelungen nach § 24 NStrG (20 m Bauverbotszone von der Straße, Herstellung des Benehmens mit der Straßenbaubehörde bei Bauvorhaben in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand) sind bei allen Vorhaben zu berücksichtigen. Von der Kreisstraße 353 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Artenschutz – Die einschlägigen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelnistständen zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Bösel im Rathaus, Zimmer 2.10, Am Kirchplatz 15, Bösel, während der allgemeinen Dienststunden, eingesehen werden.

Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

- Anhänger- und Fahrzeugbau

Maß der baulichen Nutzung

- 0,7 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 6,5 m – Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 12 m – Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Zufahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- RRB – Regenrückhaltebecken

Grünflächen

- Private Grünflächen
  Zweckbestimmung siehe Planzeichnung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Ausschluss von Nebenanlagen (Bauverbotszone K 353)
- Sichtfeld
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

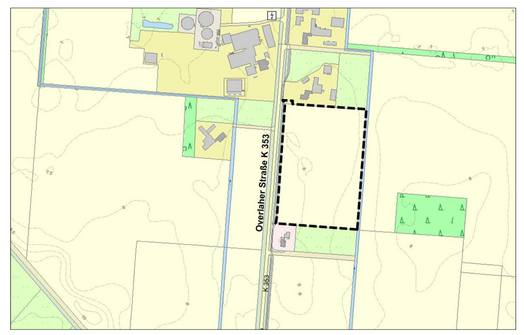
Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) nord

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2024

Bebauungsplan Nr. 73

"Anhänger- und Fahrzeugbau Overlahe"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Gemeinde Bösel

Landkreis Cloppenburg

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 08/2024

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung