

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAuO) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Cappeln den Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBAuO als Sitzung beschlossene Gemeindebeschluss...



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ beschlossen.

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am 14.06.2023 dem Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ und der Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat den Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.09.2023 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 07.03.2022



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Öff. Besteller Vermessungsingenieur

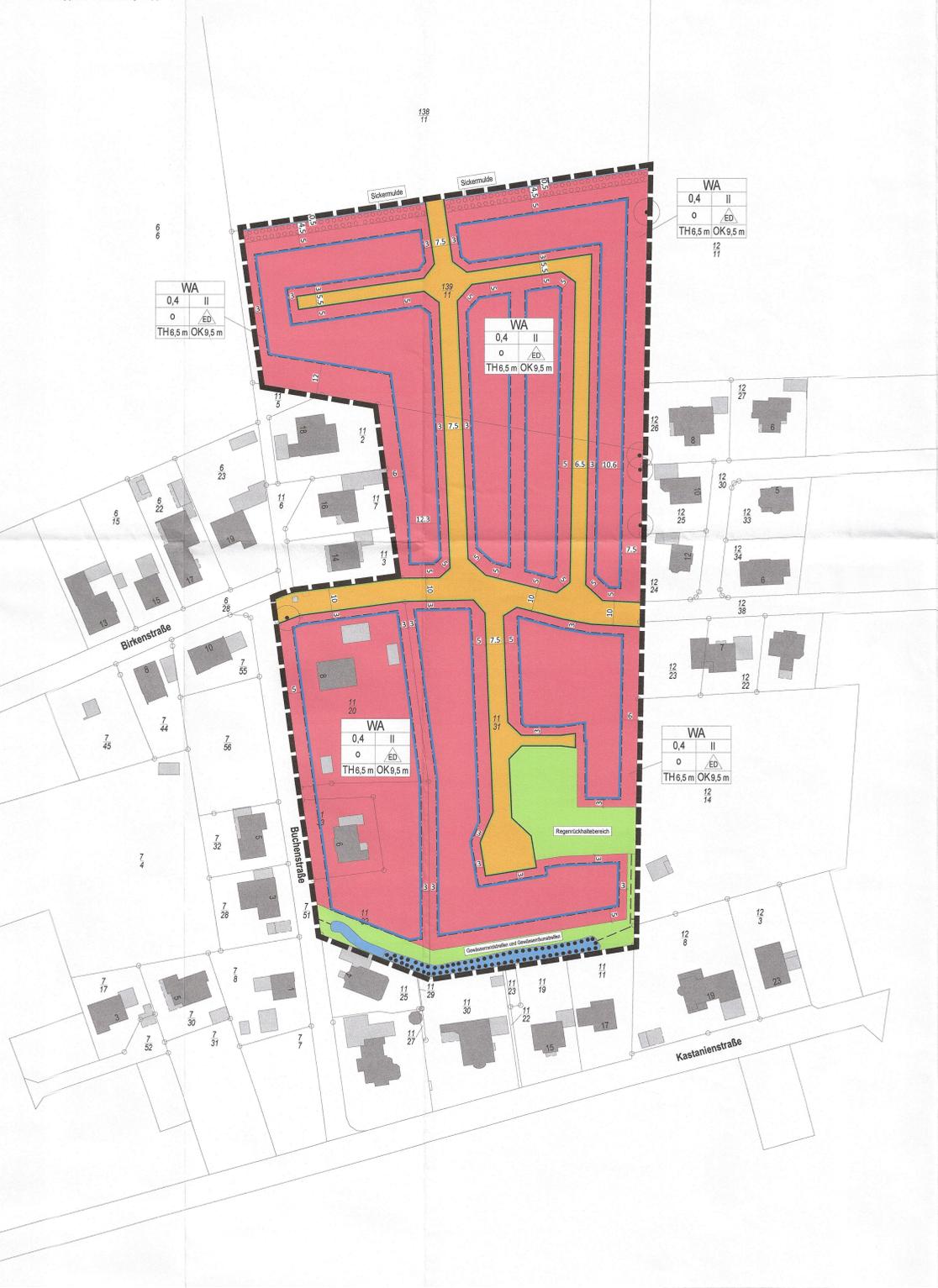
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Dipl.-Ing. Carsten Zippel / Planverfasser

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2022)
Gemeinde Cappeln, Gemarkung Cappeln, Flur 26



VI Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH6,5 m Traufhöhe, als Höchstmaß
- OK6,5 m Oberkante, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: o offene Bauweise
- Einzel- oder Doppelhäuser: ED
- Baugrenze: blue line
- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen: Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Wasserflächen
- 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
- Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

I Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig, für Doppelhaushälften oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe höchstens eine Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Nr. 2 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Caragen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist die Anlage jeglicher befestigter Flächen und Gebäude unzulässig; die Flächen sind gärtnerisch zu unterhalten; Veränderungen des Geländeprofils sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10).

Nr. 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Nr. 4 Gebäudehöhen und Bezugspunkte

- (1) Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt eine abweichende Höhe der Oberkante (OK) von 6,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- (2) Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenfläche der oberen Dachhaut der Dachflächen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 5 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf höchstens 0,30 m über der Oberfläche des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen.

Nr. 6 Brunsukuhlenbach

- (1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrand- und -rumpfstreifen ist von Bepflanzung und jeglichen Bepflanzungen freizuhalten. Die Anlage von Wegen als wassergebundene Wegedecke ist mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig (§ 9 Abs. 3 Nr. 10 BauGB).
- (2) Alle Bäume innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen, gilt es zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Nr. 7 Oberflächenentwässerung

- (1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Soweit die wasserwirtschaftliche Funktion nicht eingeschränkt wird, sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehzulpflanzungen zulässig und der Regenrückhaltebereich naturnah anzulegen und extensiv zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- (2) Innerhalb der nördlichen Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sickermulde ist eine Sickermulde mit einer Breite von 50 cm und einer Tiefe von 30 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Reliefveränderungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Nr. 8 Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des Gewässer-Unterhaltungsverbandes für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

I Textliche Festsetzungen

Nr. 9 Grünordnung

- (1) Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbau anzupflanzen. Zu wählen ist aus der Pflanzliste, alternativ kann ein raumbildender Obstbaum gepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und so zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6 m erreicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen. Je angefangener 7 m der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Obstbaum zu pflanzen. Auf den Grundstücken sind die Bäume jeweils als Reihe zu pflanzen mit gleichen Abständen der Bäume zueinander. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hat dabei 3 – 4 m zu betragen. Es sind raumbildende Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und so zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6,5 m erreicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- (3) Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind Heister mit einer Höhe von min. 150 – 200 cm oder Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 10 – 12 cm, 2 – 3 x verpflanzt, zu verwenden. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumqualität zu verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wildschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle jeglicher Art (z. B. durch Abgang, widerrechtliche Beseitigung, Befreiungen) bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste: Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Deutscher Name	Lat. Name
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Echte Traubeneiche	Prunus pedunculata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hänge-Birke	Betula pendula
Melbire	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna

II Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Nds. Bauordnung (NBAuO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) 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 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist

III Nachrichtliche Übernahme

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland (Berechtsamsakte: 8 20 071). Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG).

IV Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist das allgemeine Wohngebiet (WA).

- 1. **Dacheindeckung / Dachform** – Es sind nur nichtglänzende und nichtreflektierende Dachformen für die geeigneten Dachflächen zulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 10° müssen als Gründächer mit Begrünung auf mindestens 80 % der geschlossenen, unverglasten Dachfläche ausgeführt werden.
- 2. **Einfriedigungen** – Undurchsichtige Grundstückeinfriedigungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig, innerhalb der Sichtdreiecke jedoch nur bis zu einer Höhe von 80 cm über der Oberkante der Fahrbahn der betroffenen Straße.
- 3. **Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** – Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBAuO).
- 4. **Ordnungswidrigkeit** – Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen verstößt (§ 80 Abs. 3 NBAuO).

V Hinweise

- 1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 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.
- 2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3. **Artenschutz** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen oder Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.
- 4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- 5. **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Gemeinde Cappeln zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 53

„Sevelten, östlich Buchenstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

urschrift

Gemeinde Cappeln
Landkreis Cloppenburg

