1 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 ist in den Wohngebäuden je Reihenhauseinheit höchstens eine Wohnung zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind nur zwei Wohnungen zulässig.
Im WA4 ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante in der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Gebäudeaußenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.
Oberer Bezugspunkt für die Gebäude- bzw. Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.5 Überschreitung der Grundflächenzahl

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

1.6 Regenrückhalteanlage

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage" sind Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die hierfür erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen zulässig.
Soweit die wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt wird, sind Wege mit wassergebundener Decke sowie Gehölzanpflanzungen zulässig. Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen und extensiv zu unterhalten.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.7.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Für Laubbäume ist mindestens die Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm, zu verwenden. Obstbäume sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm, zu pflanzen.
Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

1.7.2 Private Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie für Gewässer

Im Bereich der privaten Grünfläche, die gleichzeitig als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, in einem Abstand von höchstens 10,00 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur flächendeckenden Eingrünung sind die Baumpflanzungen durch standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzliste zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gleicher Art oder mit vergleichbarem ökologischem Wert zu ersetzen.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Pflanzlisten

Bäume

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)

Sträucher

Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)

1.7.3 Private Grünfläche - Gewässerräumstreifen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen" ist von baulichen Anlagen sowie von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Die Fläche ist mit Regiosaatgut anzusäen und durch regelmäßige Mahd dauerhaft als gehölzfreie Vegetationsfläche zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Absatz 3 NBauO)

2.1 Dächer

Für geneigte Dachflächen sind nur nicht glänzende und nicht reflektierende Dacheindeckungen zulässig. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind auf mindestens 80 % ihrer geschlossenen, nicht verglasten Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Blickdichte Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen höchstens 0,80 m hoch sein. Innerhalb festgesetzter Sichtfelder sind nur Einfriedungen zulässig, die eine ausreichende Sicht gewährleisten.

2.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Mit Schotter, Kies oder vergleichbaren Materialien bedeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Ur- oder frühgeschichtliche 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 und 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.

3.2 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte bzw. schädliche Bodenveränderungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

3.3 Artenschutz

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Gelände vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten zu überprüfen.
Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf ihre Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf ihr Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Individuen oder Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg abzustimmen.

3.4 Kampfmittel

Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

3.5 Wasserwirtschaft

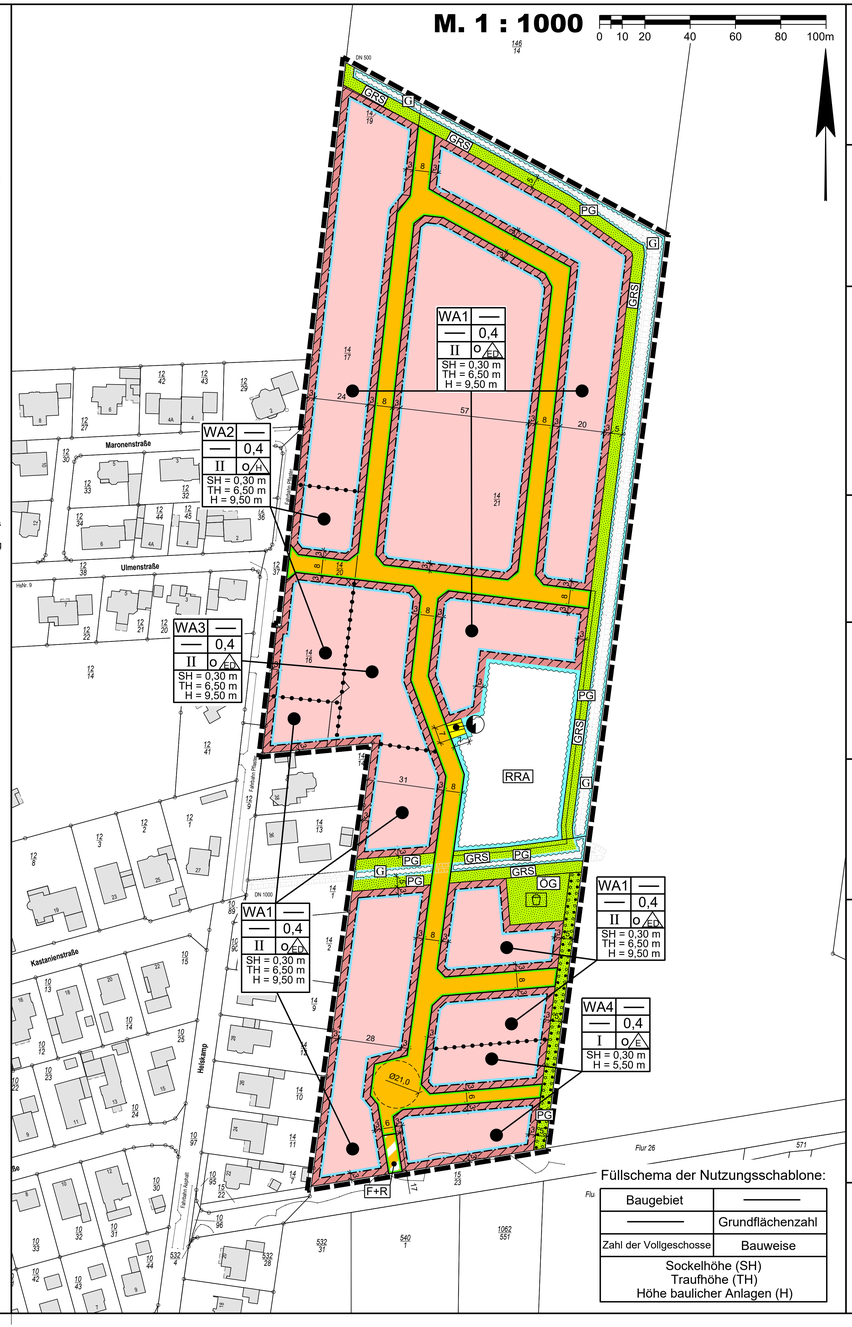
Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen, wie insbesondere die Herstellung von Regenrückhalteanlagen, Verrohrungen, Gewässerverlegungen und Einleitungen, dürfen erst nach Erteilung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden. Die erforderlichen Anträge sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

3.6 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten sind die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie gegebenenfalls einzuhaltende Schutzabstände mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

3.7 Informationsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Baumt der Gemeinde Cappeln während der Geschäftszeiten eingesehen werden.



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Cappeln den Bebauungsplan Nr. 56 "Sevelten, östlich Helskamp", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Cappeln, den

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 56 "Sevelten, östlich Helskamp" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cappeln, den

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplanes Nr. 56 "Sevelten, östlich Helskamp" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahen haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Cappeln eingestellt.

Cappeln, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat den Bebauungsplan Nr. 56 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Cappeln, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 56 "Sevelten, östlich Helskamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Cappeln, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Cappeln, Flur 26, Flurstück 14/16, 14/17, 14/19, 14/20, 14/21
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

© 2026 , Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Az. P26006; Stand vom 24.02.2026).
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.

Cloppenburg, den

Siegel

M. Sc. Alex Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den

.....

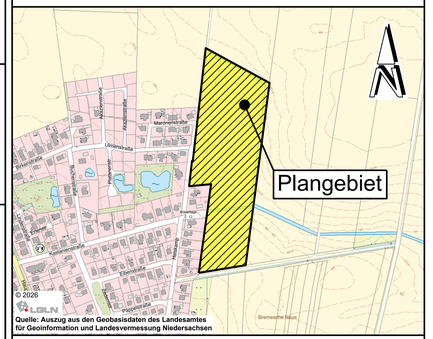
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I - II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,3 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 6,50 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
H.=9,50m	max.H.	maximale Höhe baulicher Anlagen
o		Offene Bauweise
	E	nur Einzelhäuser zulässig
	H	nur Hausgruppen zulässig
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
	F+R	= Fuß- und Radweg
		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: Elektrizität
		Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: GRS = Gewässerräumstreifen
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Hier: G = Graben RRA = Regenwasserrückhalteanlage
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Gemeinde Cappeln
Am Markt 3, 49692 Cappeln

Stand:
22.09.2026

Bebauungsplan Nr. 56

" Sevelten, östlich Helskamp "

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

BP56.DWG