Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Cappeln die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Cappeln, den 11.04.2022

Gemeinde Cappeln (Oldenburg) (Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Cappeln, den 11.04.2022

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab:1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P20017; Stand vom 28.12.2020).
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

.....
Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 07.02.2022

.....
(Planverfasser)

Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m.
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.12.2021 bis 27.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Cappeln, den 11.04.2022

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cappeln, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cappeln, den 11.04.2022

.....
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. 14. Mai 2022
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Cappeln, den 16. Mai 2022

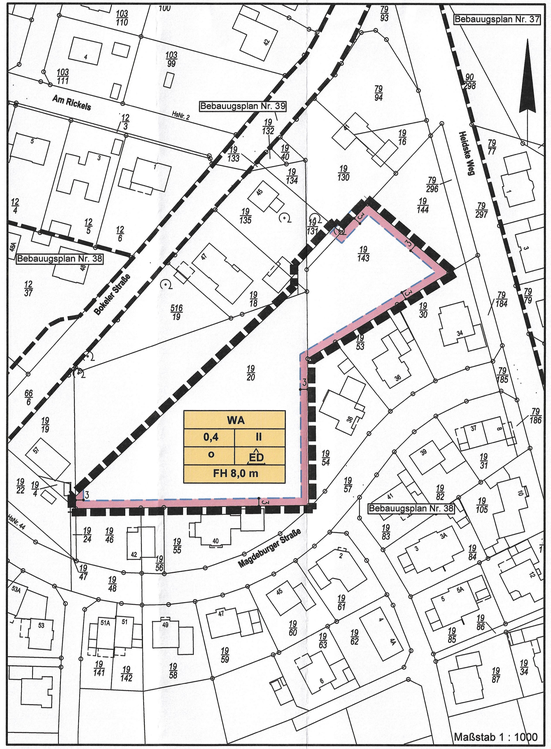
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den .....

.....
(Unterschrift)



Maßstab 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 4

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38, 2. Änderung

anschließende Bebauungspläne

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 550 m² festgesetzt.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig; für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
4. Die festgesetzten Firsthöhen sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche in Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Abschnittes der Magdeburger Straße.
5. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf höchstens 0,30 m über der Oberfläche des nächstgelegenen Abschnittes der Magdeburger Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.

Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen 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 Oberkante der Fahrbahn der betroffenen Straße.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 beim Landkreis Cloppenburg 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 Niedersächsischen 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. Belange des Artenschutzes

Niststätten europäischer Vogelarten in den Gehölzen im Geltungsbereich sind nicht mit Sicherheit auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Abriss- und Rodungsarbeiten und vergleichbare Gehölze betreffende Maßnahmen der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutphase von Vögeln durchzuführen. Sind dennoch Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg beantragt werden. Dazu ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch einen für die Artengruppe der Vögel Sachverständigen erforderlich. Begleitenfalls ist ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.

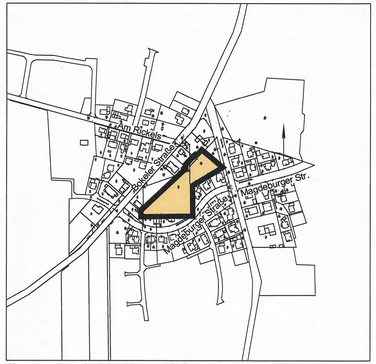
3. Belange des Straßenverkehrs:

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange baten der Landkreis Cloppenburg und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, um Aufnahme des nachfolgenden Hinweises auf dem Bebauungsplan:
Von der Kreisstraße 302 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

GEMEINDE CAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "BOKEL, WESTLICH HEIDSKE WEG" 2. ÄNDERUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

D:\Acad-Daten\Cappeln\B38_2Ä\B38_2Ä_v5.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: ~~Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a /~~ § 10
Datum: 26.10.2021/10.11.2021/03.12.2021/07.02.2022