

## Verfahren

### Bebauungsplan Nr. 51

#### „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“

##### Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 Absatz 2 Nummer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Cappeln den Bebauungsplan Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Cappeln, den

##### SIEGEL

Gez. Bürgermeister

##### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ beschlossen.

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

Cappeln, den

Gez. Bürgermeister

##### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

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

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

Cappeln, den

Gez. Bürgermeister

##### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat den Bebauungsplan Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Cappeln, den

Gez. Bürgermeister

##### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in den Tagessetzungen NVZ, GA und MT bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Cappeln, den

Gez. Bürgermeister

##### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den

Gez. Bürgermeister

##### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
Gemeinde Cappeln, Gemarkung Cappeln, Flur 16  
Auszug aus den Grundblättern der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 27.07.2021  
Heruntergeladen von:  
www.gis.niedersachsen.de

© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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. 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

##### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GBR mbH, Offener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Gez. Dipl.-Ing. Carsten Zippel / Planverfasser

## Örtliche Bauvorschriften

### Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### Nr. 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Stirnseite ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen an Gebäuden zulässig, ausgenommen sind Hinweis Schilder mit maximalen Ansichtsflächen von 1 m<sup>2</sup>. Eigenständige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

### Nr. 3 Dachgestaltung

Dachflächen sind als geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 22° auszubilden. Die Dachflächen sind in roten, anthraziten oder braunen Farbtönen zu halten, die dem Farbspektrum der tradierten regionalen Materialien der Dacheindeckung historischer Wirtschaftsbauten entsprechen. Entdeckungen mit Spiegelflanz sind ausgeschlossen, ausgenommen sind Solarmodule.

### Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Absatz 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1 : 1000 (LGLN (c) 2021)  
Gemeinde Cappeln, Gemarkung Cappeln, Flur 16  
Stand: 27.07.2021



Maßstab 1:1000  
10 m  
50 m  
nord

## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK 10 m Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Textliche Festsetzungen

### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 5 Absatz 5 BauNVO i. V. m. § 9 Absatz 2 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe
  - Tankstellen
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO i. V. m. § 9 Absatz 3 BauNVO):
- Vergnügungsstätten.

### Nr. 2 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudehöhe darf mehr als 50 Meter betragen (§ 22 Absatz 4 BauNVO).

### Nr. 3 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante (OK) von baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze, gemessen über der Oberfläche in Fahrtrichtungsmitte des zu baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnittes der Wilhelmshener Straße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Oberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. (§ 18 Absatz 1 BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen.

### Nr. 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).

### Nr. 5 Flächen für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortreimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind Bäume und Sträucher aus der Artliste im Pflanzenband von maximal 2 m in und zwischen den Hecken zu pflanzen, je 3 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Baumpflanzen ist gleichmäßig zu verteilen und hat mindestens 20 % zu betragen. Für die Anpflanzungen sind 2-3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 bis 120 cm zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzungen sind folgende zuzuordnen, beginnend mit der regionalen Herkunft in Baumstückenqualität zu verwenden (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

| Deutscher Name | Botanischer Name   | Deutscher Name      | Botanischer Name   |
|----------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Stieleiche     | Quercus robur      | Kornelröhre         | Cornus mas         |
| Eiche          | Alnus glutinosa    | Haselnußel          | Corylus avellana   |
| Hainbuche      | Acer campestre     | Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra     |
| Esche          | Fraxinus excelsior | Gemeine Eschenröhre | Lonicera xylosteum |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia   | Leibwurz            | Thymus praecox     |
| Traubeneiche   | Quercus petraea    | Liguster            | Ligustrum vulgare  |

## Hinweise

- 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, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/705766-15 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.
- Altlagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – 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 für höherbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.
- Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Baumt der Gemeinde Cappeln zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenvordnung** 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;
- Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NikomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700) 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 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.



Gemeinde Cappeln  
Landkreis Cloppenburg



Offener Straße 33a, 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Mail: info@p3-plan-team.de

Stand: 11/2021

Vorentwurf