

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Cappeln diesen Bebauungsplan Nr. 52 "Cappeln, westlich Cappeler Damm", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Cappeln, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2022 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

Vermessungsbüro Timmen
Eisenbahnweg 31
49661 Cloppenburg

Cloppenburg den Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Cappeln, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Nr. 52 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Cappeln, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat den Bebauungsplan Nr. 52 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cappeln, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Cappeln ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 52 ist damit am in Kraft getreten.

Cappeln, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 52 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Cappeln, den GEMEINDE CAPPELN
Der Bürgermeister

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise	
Projektleiter:	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	
Projektbearbeiter:	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	
Datum:	10.06.2022	14.06.2022	15.06.2022	16.06.2022	

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

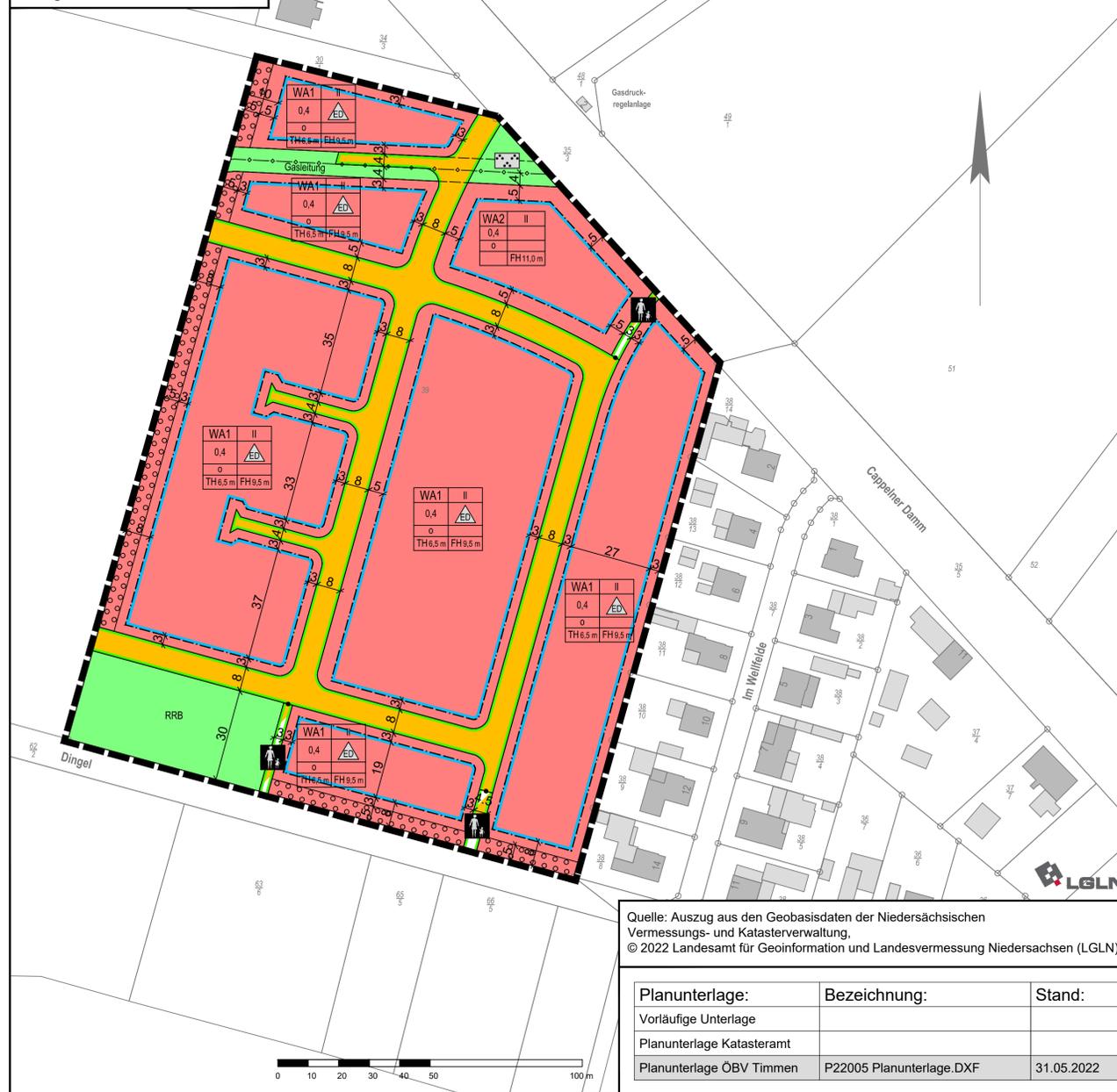
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Timmen	P22005 Planunterlage.DXF	31.05.2022

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 550 m² festgesetzt.

3. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht zulässig; für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden.

4. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens fünf Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

5. Die festgesetzten Firsthöhen sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche der Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte.

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

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig; dies gilt nicht für Flächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

8. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB standortgerechte, einheimische Laubbäume (Stammdurchmesser min. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) mit einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Auf den als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, sowie der Gewässerunterhaltung zulässig; eine Regenrückhaltung ist naturnah anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52.

2. Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig. In den Sichtfeldern der Straßenkreuzungen sind Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,9 m über der Geländeoberkante zulässig.

3. Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Als Vorgartenbereich gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und der zugewandten Gebäudefront.

4. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

Hinweise

- 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 der Stadt Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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.

- Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

- Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 und des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten. Im Falle von Gehölzentfernungen sind die Gehölze vor ihrer Beseitigung fachkundig auf Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Werden diese festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

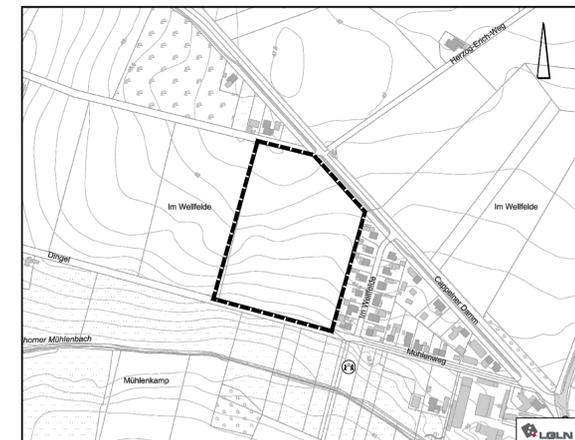
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 6,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe
 - FH 9,5 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung (Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
 - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- 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**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Cappeln Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 52 "Cappeln, westlich Cappeler Damm"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2022 **VORENTWURF** M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

