

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 Cappel den Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Cappel, den

SIEGEL

Gez. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

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

Cappel, den

Gez. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappel hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ 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 Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Cappel eingestellt.

Cappel, den

Gez. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Cappel, den

Gez. Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Cappel, den

Gez. 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.

Cappel, den

Gez. Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Cappel, Gemarkung Cappel, Flur 26

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 07.03.2022

Herausgebervermerk:



© 2022, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entsprechen 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

Gez. Öff. Besteller Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

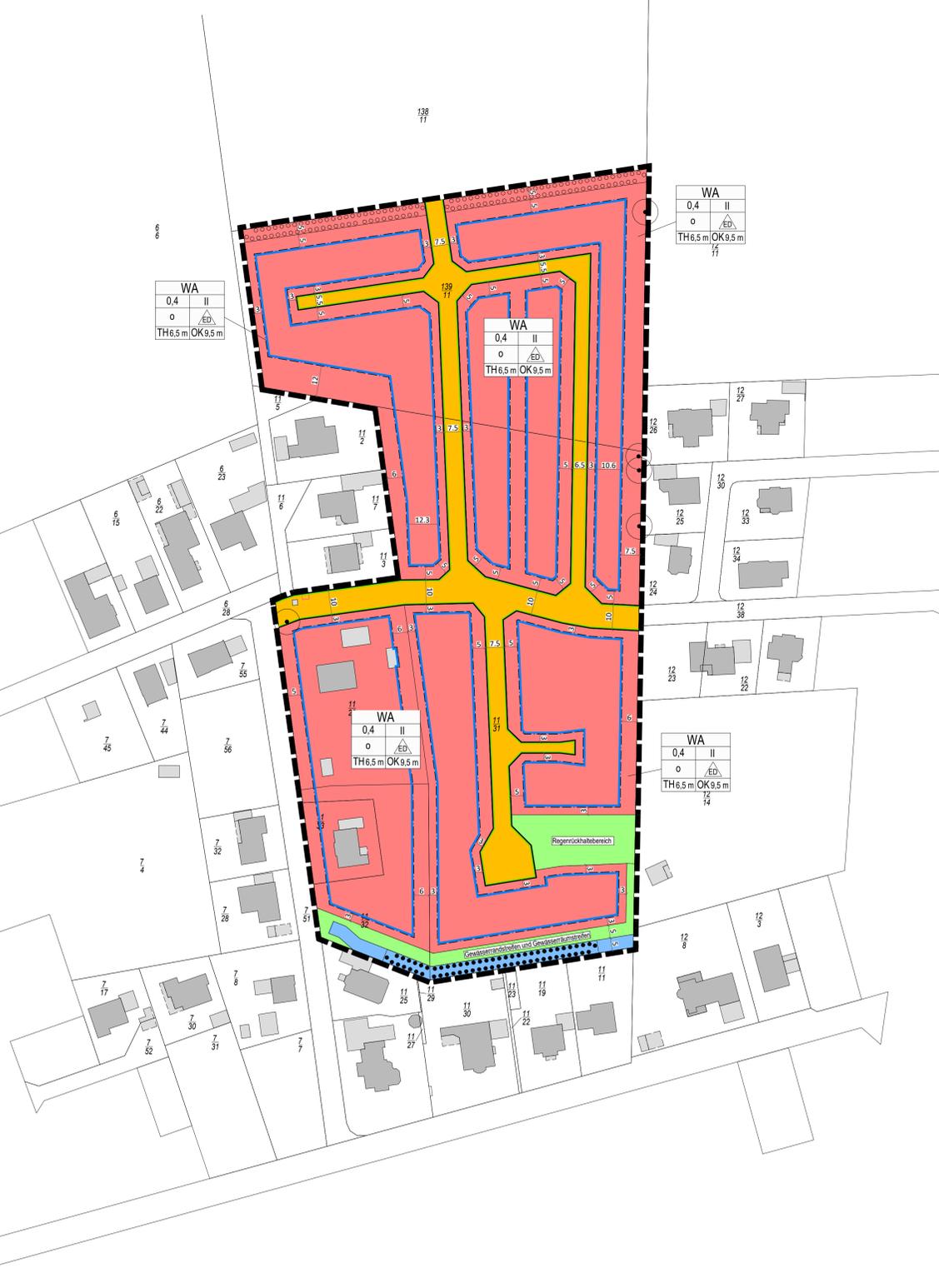
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Gez. Dipl.-Ing. Carsten Zippel / Planverfasser

Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (a) 2022)
Gemeinde Cappel, Gemarkung Cappel, Flur 26



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. Je Doppelhaushälfte 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 Garagen 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 (§ 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 Brunscklenbach

(1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerand- und -raumstreifen ist von Bewattung und jeglichen Bepflanzungen freizuhalten. Die Anlage von Wegen als wassergebundene Wegegedecke ist mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 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. 25b BauGB).

Nr. 7 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 Baumpflanzungen 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 10 m der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Obstbaum zu pflanzen. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze hat min. 3 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 m erreicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

I Textliche Festsetzungen

(3) Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind Heister mit einer Höhe von min. 150 – 200 cm oder Hochstämmen mit einem Stammumfang von min. 10 – 12 cm, 2 – 3 x verpflanzt, zu verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wildschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumstammqualität zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Deutscher Name	Latentischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hänge-Birke	Betula pendula
Mehlbeere	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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 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;

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;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

III Nachrichtliche Übernahme

Bergverseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerfeldes Münsterland (Berechtsamsakte: B 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. Einfriedungen – Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen 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

- 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, Holzkohlenansammlungen, 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.
- 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.
- Artenschutz** – 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 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.
- 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 Bauamt der Gemeinde Cappel zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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
TH 6,5 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
OK 9,5 m	Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
	Einzel- oder Doppelhäuser
	Baugrenze

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
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
	Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan



© Grundlagemaplan 2022 - Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Cappel
Landkreis Cloppenburg

