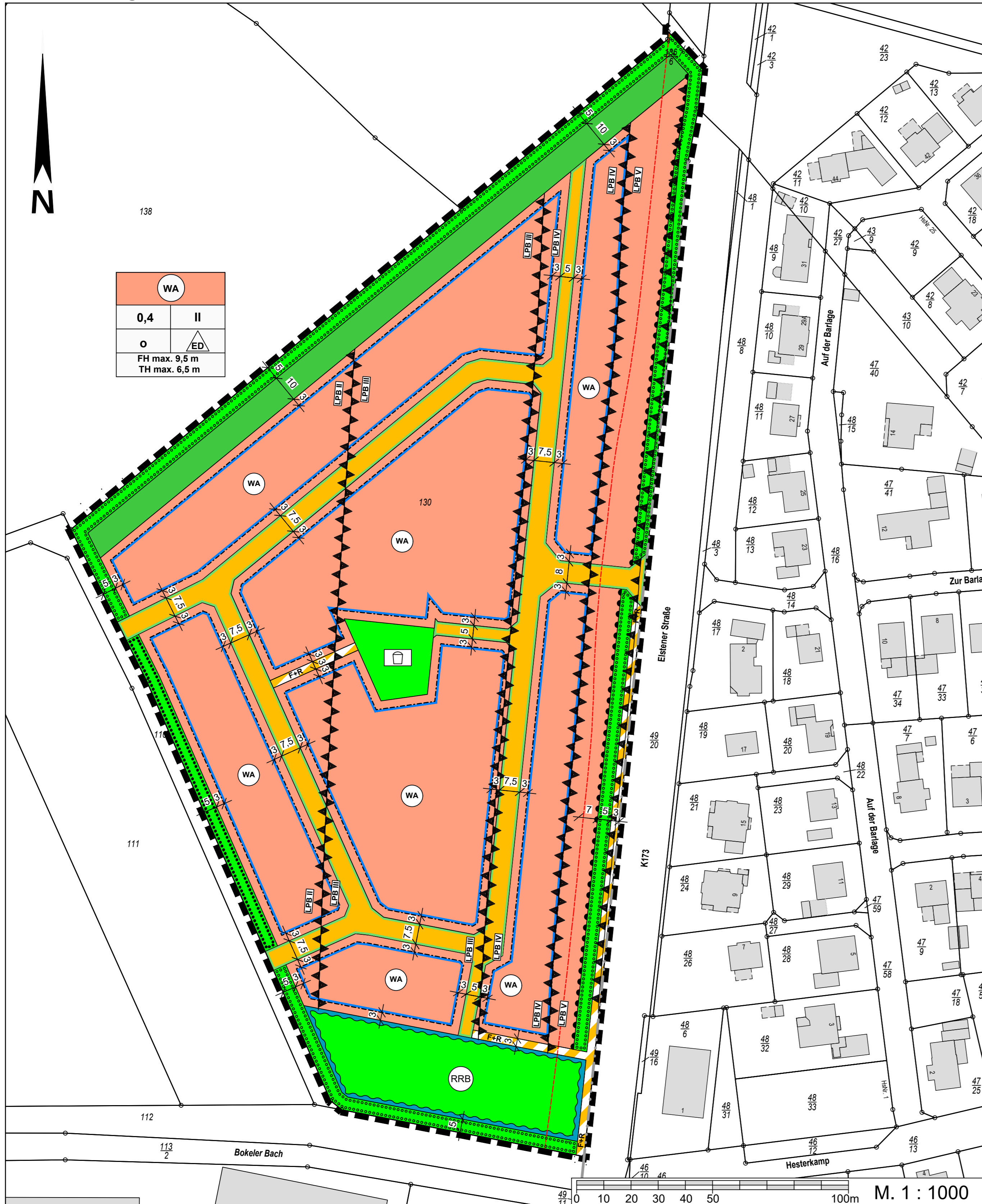


# Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung (PlanZ) 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.

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

**FH** Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 5, § 18 BauNVO)

**TH** Traufhöhe (TH) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, § 18 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)

**O** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:** Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünflächen

**Öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des

**RRB** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen** für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen** und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Bauverbotszone 20m** (§ 24 Abs. 1 NstG)

**Lärmpegelbereiche**

### Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

**vorhandene Flurstücksgrenze**

## Textliche Festsetzungen

### 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Weitere gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO).

### 2 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB je Einzeilhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.

### 3 Überschreitung Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

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

### 4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig; das gilt nicht für Bauflächen längs der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Vom Verbot der Nebenanlagen im straßenseitigen Bauwid sind Werbeanlagen ausgenommen. Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5 Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 6 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO

**6.1 Sockelhöhe:** Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahnachse, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung. Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.

**6.2 Firsthöhe:** Die festgesetzten Firsthöhen sind gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche in Fahrtrichtung des nächstgelegenen Abschnitts der erschließenden Straße. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf das Maß von 9,50 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes, zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) bis zu 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

**6.3 Traufwandhöhe:** Die maximal zulässige Traufwandhöhe (TH) der Gebäude darf das Maß von 6,50 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Als maximale Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und den äußeren Schnittlinien zwischen Außenwand und Dachhaut.

**6.4 Flachdächer:** 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).

### 7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Als standortheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Eberesche Sorbus aucuparia  
Faulbaum Frangula alnus  
Gemeine Schlehe Prunus spinosa  
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
Grauweide Salix cinerea  
Haselnuss Corylus avellana  
Holunder Sambucus nigra  
Hundrose Rosa canina  
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
Purpurweide Salix purpurea  
Traubenkirsche Prunus padus  
Vogelkirsche Prunus avium  
Weißdorn Crataegus monogyna

Vorhandene Einzelbäume entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 8 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und nach Abgang innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Als Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

### 9 Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenerschallpegel L <sub>a,eq</sub> in dB	bewertete Bau-Schalldämm-Maße R <sub>w,ges</sub> ext. in dB	Raumarten	Aufenthaltsräume und Wohnungen	in Büroräumen und Ähnliches
I	55	30		30	30
II	60	30		30	30
III	65	35		30	30
IV	70	35		30	35

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis III ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgesehen werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

## Örtliche Bauvorschriften

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“.

### 1 Einfriedungen

Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 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.

### 2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen gemäß § 80 Abs. 3 NBauO verstößt.

### Hinweise

#### 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, Telefonnummer 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG 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 Arbeit gestattet.

#### 3 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Plangebiets ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist die unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

#### 4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

#### 5 Kampfmittel

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

#### 6 Vorschriften und Verordnungen

Die in diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke) können im Baumt der Gemeinde Cappeln zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

#### Nachrichtliche Übernahmen

##### Bauverbotszone

Entlang der Kreisstraße 173 gilt die im Plan gekennzeichnete 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße). Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Entlang der Kreisstraße 173 gilt weiterhin die im Plan gekennzeichnete Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStRG in einem Abstand von 20 m bis 30 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße. Hier dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Kreisstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Von dem vorhandenen Bundes-, Landes- und Kreisstraßennetz gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugelände können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

##### Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Cappeln den Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Cappeln, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

##### Planunterlagen

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**GLN**  
© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
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 (Az.P21011; Stand vom 27.04.2021). 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

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

Siegel

## Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO), wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den .....  
i. V. M.A. Dörthe Meyer

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ 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 hat vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cappeln, den .....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Cappeln, den .....  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Cappeln, den .....  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

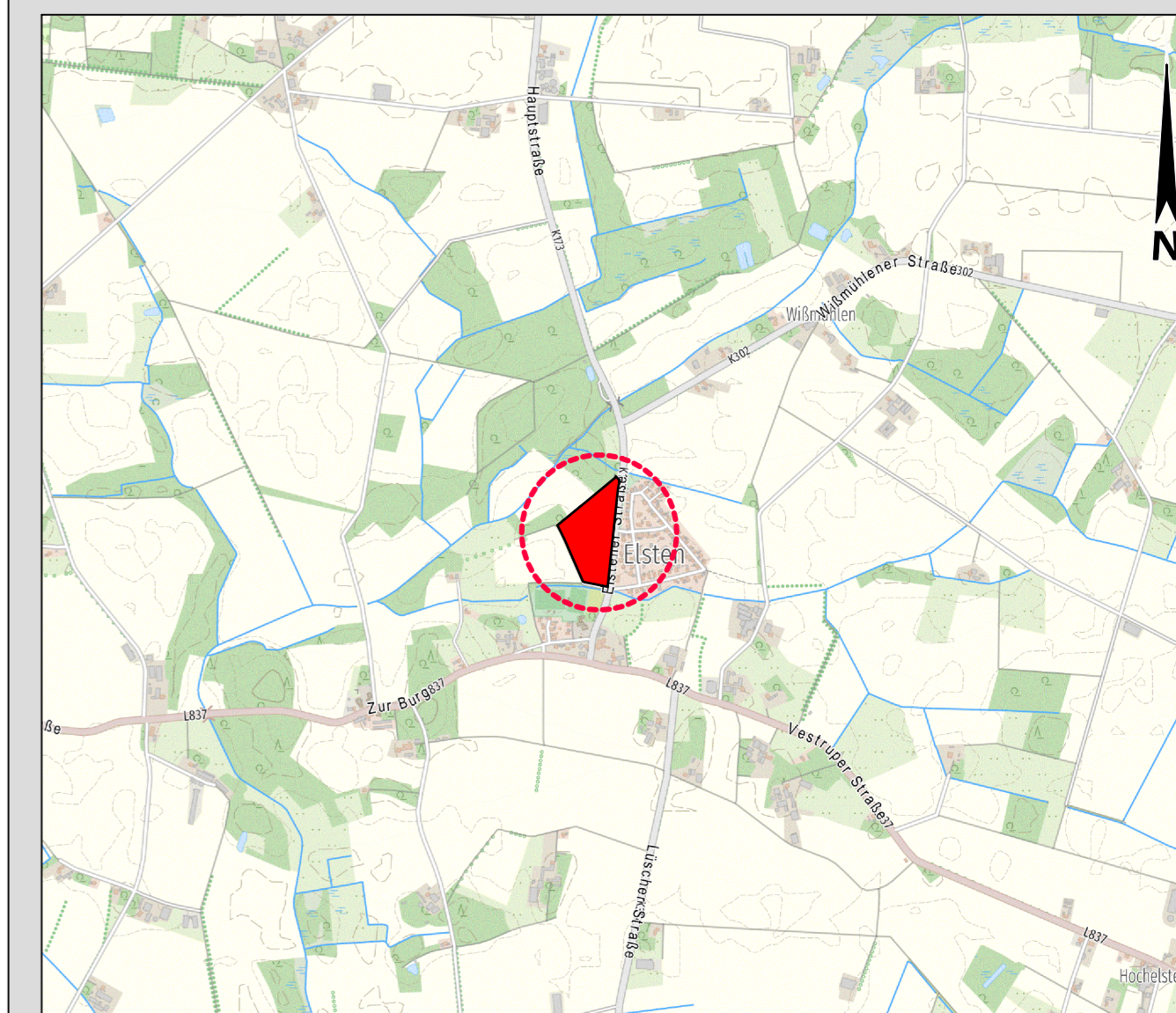
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den .....  
Bürgermeister

## Gemeinde Cappeln

### Bebauungsplan Nr. 54

"Elsten, westlich Elstener Straße"  
mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000