

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Cappel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Cappel, den 11.04.2022

 Bürgermeister



**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Cappel, den 11.04.2022

 Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

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

© 2021 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
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 (Az. P21022; Stand vom 22.10.2021). 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 .....

(Siegel)

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

**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.

Cappel, 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.

Cappel, 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.

Cappel, den 11.04.2022

 Bürgermeister

**In Kraft treten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **21. April 2022** in Kraft getreten.

Cappel, den **21. April 2022**

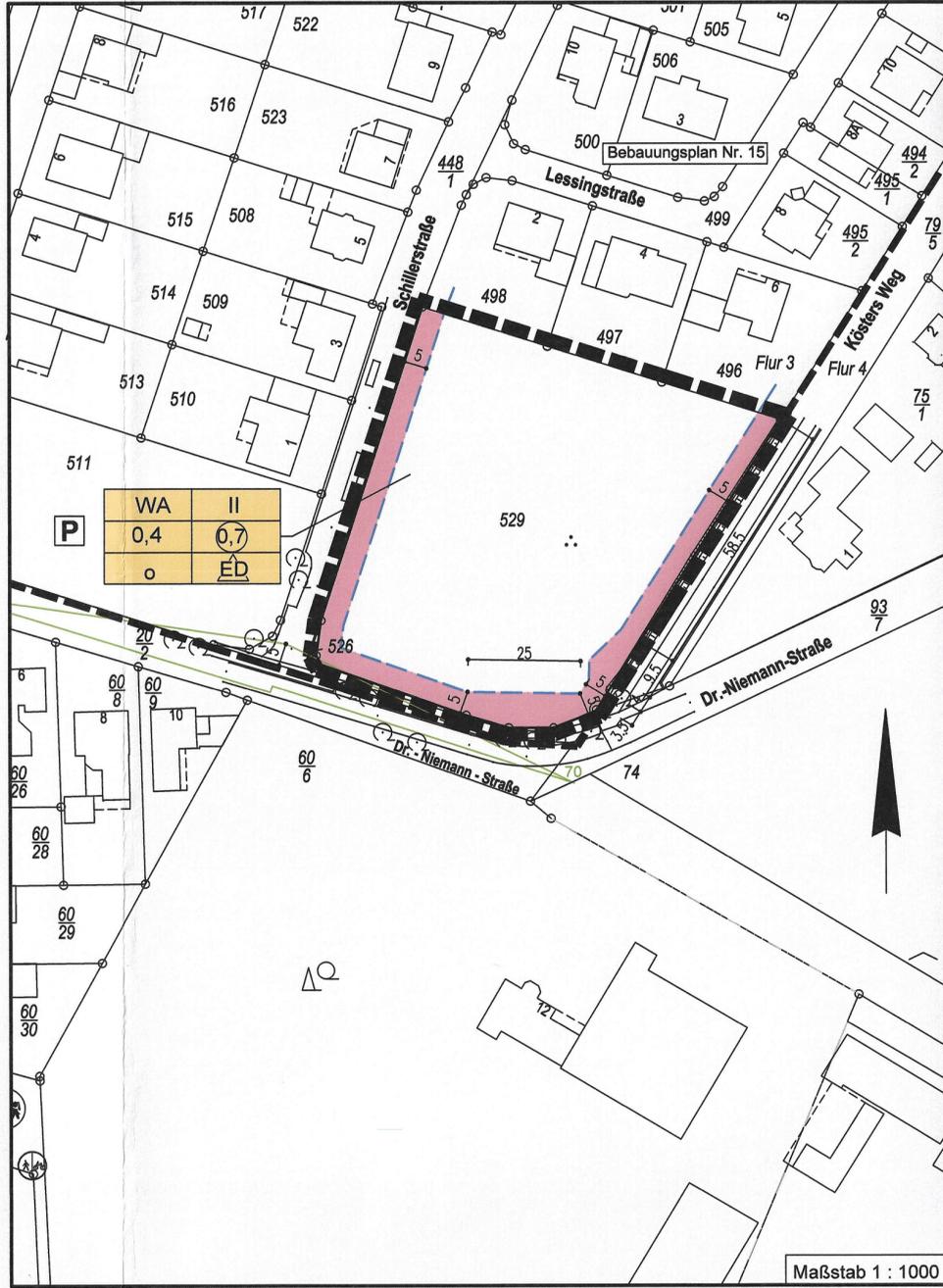
 Bürgermeister

**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.

Cappel, den .....

(Unterschrift)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)**

1. Art der Nutzung  
WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
0,4 Grundflächenzahl  
0,7 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
o offene Bauweise  
- - - Baugrenze  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15, 1. Änderung  
 anschließende Bebauungspläne

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO**

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Gebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich beträgt im Falle einer Einzelhausbebauung mindestens 600 m<sup>2</sup>; Doppelhäuser dürfen ebenfalls nur auf Baugrundstücken mit insgesamt mindestens 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, d.h. mindestens 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte, errichtet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 5 m zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

**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, Holzkohleasammlungen, 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. Sichtdreieck  
 Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

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 L 842, K 170 und K 302 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

# GEMEINDE CAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 1. ÄNDERUNG "CAPPELN, BEREICH SCHILLERSTRASSE"

Übersichtsplan M.:1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

**(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

D:\Acad-Daten\Cappel\B15\_1Ä\B15\_1Ä\_v1.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 10  
Datum: 08.11.2021/07.02.2022