

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 Cappeln die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Cappeln, den 21.05.2021

(Siegel)

.....
Bürgermeister

**Verfahrensmerkmale
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Cappeln, den 21.05.2021

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab:1:1000

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

LGLN
© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.
(Az. P20011; Stand vom 27.08.2020).
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)

.....
Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 26.04.2021

.....
(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 im Umlaufverfahren 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 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.03.2021 bis 15.04.2021 öffentlich ausgelegen.

Cappeln, den 21.05.2021

.....
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.

Cappeln, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cappeln, den 21.05.2021

.....
Bürgermeister

In Kraft treten

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

Cappeln, den

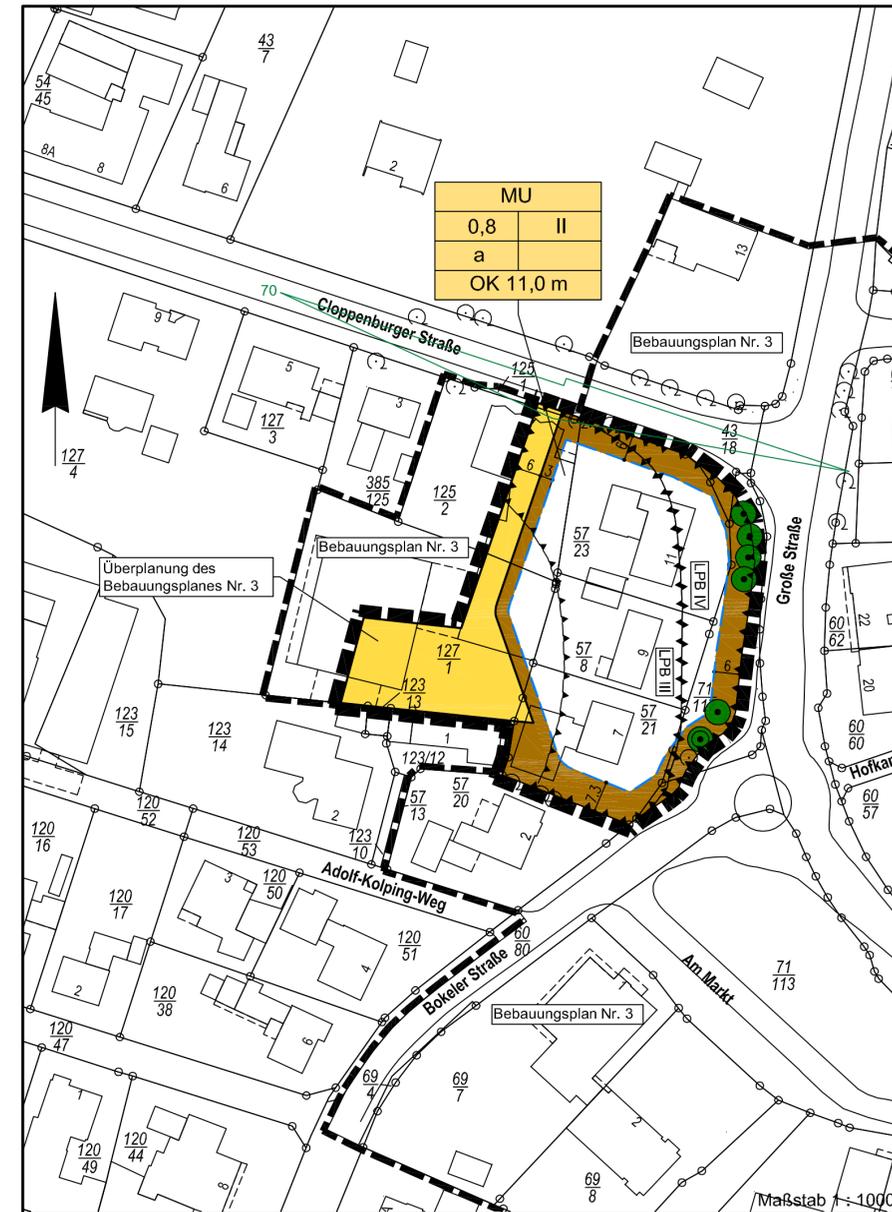
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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.

Cappeln, den

.....
(Unterschrift)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der Nutzung
MU Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 4
OK Oberkante

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
--- Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft
● Zu erhaltende Bäume
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

5. Verkehrsflächen
■ Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Sonstige Planzeichen
▣ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III Lärmpegelbereich III
siehe textliche Festsetzung Nr. 7
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung
--- anschließende Bebauungspläne

7. 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. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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. Belange des Straßenverkehrs
Von der Großen Straße (L 842), von der Cleppenburger Straße (K 170) sowie von der Bokeler Straße (K 302) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
3. Sichdreieck
70 Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1a. Im Urbanen Gebiet (MU) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
- Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; zulässig bleiben Anlagen zum Aufladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen.

1b. Im Urbanen Gebiet (MU) ist im Erdgeschoss an den Straßenseiten eine Wohnnutzung nicht zulässig gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.

2. Im Urbanen Gebiet (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Im Urbanen Gebiet (MU) mit abweichender Bauweise (a) dürfen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit zulässigen Gebäudelängen von bis zu 90 m errichtet werden; im Übrigen gilt die offene Bauweise.

4. Die Oberkante (OK) von baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze, gemessen über der Oberfläche in Fahrmitte des zur baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnittes der Straße „Große Straße“ festgesetzt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

6. Die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b bei Abgang oder Befreiung vom Erhaltungsgebot in gleicher Art an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

7. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich III bis IV (LPB III bis IV) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an zur Großen Straße ausgerichteten Hausseiten Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wände, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w,ges erf. [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
III	über 60 bis 65	35	30
IV	über 65 bis 70	40	35

Der Nachweis der Schalldämm-Maße R'w,ges 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 III bis IV (LPB III bis IV), die nur Fenster zur Großen Straße (d.h. keine straßenabgewandten Fenster) aufweisen, sind schalldämmte Raumlüftungssysteme einzubauen. Die Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Seite zu ermöglichen.

Für Außenwohnbereiche, die auf der Seite zur Großen Straße im Lärmpegelbereich IV (LPB IV) angeordnet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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

**GEMEINDE CAPPELN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"ORTSMITTE CAPPELN"
2. ÄNDERUNG**

Übersichtsplan M.1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

D:\Acad-Daten\Cappeln\B3_2Ä_Ortsmitte_Cappeln\B3_2Ä_Rathaus_DGH_v4.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 10
Datum: 19.10.2020/08.02.2021/26.04.2021