



Maßstab 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)	
1. Art der Nutzung	<p>MI Mischgebiete</p> <p>GE Gewerbegebiete</p>
2. Maß der baulichen Nutzung	<p>0,6 Grundflächenzahl</p> <p>1,2 Geschossflächenzahl</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 3</p> <p>OK Oberkante von baulichen Anlagen</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>--- Baugrenze</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
4. Verkehrsflächen	<p>— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen 5 und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft	<p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 5</p> <p>Zu erhaltende Bäume</p> <p>6 Grünflächen</p> <p>private Grünfläche</p> <p>Abstandsgrün Abstandsgrün; siehe textliche Festsetzung Nr.7</p>
6. Grünflächen	
7. Sonstige Planzeichen	<p>Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; siehe textliche Festsetzung Nr. 6</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, und der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländs</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 50</p>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

- In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
- In den Mischgebieten (MI) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.
- In den Mischgebieten (MI) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 550 m² festgesetzt.
- In den Mischgebieten (MI) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte sind nur höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Die Oberkante (OK) von baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze, gemessen über der Oberfläche in Fahrbahnhöhe des zur baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnittes der „Dr.-Niemann-Strasse“ festgesetzt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Anlagen des Immissions- bzw. Emissionsschutzes und Nebenanlagen, soweit sie untergeordnet sind, sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenseitigen Begrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig; vom Verbot der Nebenanlagen im straßenseitigen Bauwisch sind Werbeanlagen ausgenommen.
- Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagert festgesetzt als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die bereits vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind ausschließlich durch standortheimische Laubgehölze zu schließen; bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgelände oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichwertiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen; entsprechendes gilt für die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume. Jegliche Abgrabung, Versiegelung oder Aufschüttung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3 m zu diesen Flächen und Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Stiel-Eiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)	Schneeball (Viburnum opulus)
Hasel (Corylus avellana)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Auf der privaten Grünfläche überlagert festgesetzt durch Symbol als Fläche für die Wasserwirtschaft, sind Anlagen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Versickerung und Führung des Niederschlags- und Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch zulässig. Hier ist eine Regenrückhaltung anzulegen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Zulässig sind wasserwirtschaftliche Anlagen und im Übrigen die Nutzung als Gartenanlage einschließlich der jeweils zugeordneten Wege (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 16 BauGB).
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind Anlagen und Maßnahmen zur Versickerung und Führung des Niederschlagswassers, oberirdisch oder unterirdisch zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen und darf in diesem Zusammenhang auch gärtnerisch genutzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 16 BauGB).

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 den Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Cappel, den 21.05.2021

(Siegel)

.....
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Cappel, den 21.05.2021

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab:1:1000

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

LGLN
© 2021, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. (Az. P20015; Stand vom 01.12.2020)
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)

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

Planverfasser

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

Oldenburg, den 22.04.2021

.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat im Umlaufverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.03.2021 bis 15.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cappel, 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 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 19.05.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cappel, 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.

Cappel, 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.

Cappel, den

.....
(Unterschrift)

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, Holzkohlensammlungen, 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 beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 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.

2. Belange der Wasserwirtschaft

Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrührungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen, usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz umgesetzt werden. Anträge sind an die zuständige Wasserbehörde zu stellen.

3. Belange des Artenschutzes

Das Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermausarten im Plangebiet ist nachgewiesen worden. Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten in den Gehölzen des Plangebietes ist nachgewiesen worden. Für die Artengruppe der Fledermäuse liegt die Bedeutung des Plangebietes vor allem in seiner Funktion als Nahrungshabitat. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sollte unmittelbar vor den Baumfällarbeiten durch eine sachkundige Person eine Überprüfung der Bäume auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten erfolgen. Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

Soweit erforderlich ist eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind durch eine sachkundige Person die zu besetzenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die notwendige Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (Natriumdampf Lampen bzw. LED-Leuchten). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

4. Schutz von Gehölzen während der Bautätigkeit

Zum Schutz vorhandener, zur Erhaltung festgesetzter Gehölzstrukturen ist während der Bautätigkeit die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und anzuwenden.

GEMEINDE CAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "SÜDLICH DR.-NIEMANN-STRASSE"

Übersichtsplan M.:1:10.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

D:\Acad-Daten\Cappel\IB50_F38_Cappel-Ost\IB50_v3.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf + § 4 (1) + § 4 (2) + § 3 (2) + § 3 (3) + § 13a + § 10
Datum: 08.02.2021/22.04.2021