



| PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)   |  | HINWEISE   |
|--|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung   | <b>GE</b> Gewerbegebiete   | 1. Belange des Denkmalschutzes<br>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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/7798-2120 unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig 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. Maß der baulichen Nutzung   | <b>0,8</b> Grundflächenzahl  | 2. Belange der Wasserwirtschaft<br>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.  |
| Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 2  | <b>OK</b> Oberkante von baulichen Anlagen  | 3. Belange des Artenschutzes<br>Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind durch eine sachkundige Person die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. |
| 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze   | <b>---</b> Baugrenze   | 4. Belange des Straßenverkehrs<br>Sichtdreieck<br>135<br>13<br>Das Sichtdreieck ist von jeder sichtsbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,50 m über der Oberkante der Straßeneinfahrt freizuhalten.   |
| 4. Verkehrsflächen   | <b>■</b> Straßenverkehrsflächen  | 5. Schutz von Gehäzen während der Bautätigkeit<br>Zum Schutz vorhandener Gehölzstrukturen ist während der Bautätigkeit die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und anzuwenden.   |
| 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft | <b>---</b> Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber<br><b>---</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |  |
| 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses                                     | <b>■</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 4<br><b>■</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 6 |  |
| 7. Sonstige Planzeichen  | <b>A</b> Richtungssektor A für höhere richtungsabhängige Zusatzkontingente; s. textliche Festsetzung Nr. 5<br><b>BP</b> Bezugspunkt; siehe textliche Festsetzung Nr. 5   |  |
|  | <b>LEK1 65/50</b> Emissionskontingent tags/nachts; siehe textliche Festsetzung Nr. 5   |  |
|  | <b>---</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans<br><b>---</b> anschließende Bebauungspläne  |  |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO**

1a. In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1b. In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende baulichen und sonstigen Anlagen nicht zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Die Oberkante (OK) von baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze, gemessen über der Oberfläche in Fahrtrichtung der Straße „Schierlingsdamm“ festgesetzt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO), Anlagen des Immissions- bzw. Emissionsschutzes und Nebenanlagen, soweit sie untergeordnet sind, sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßeneinfahrt 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.

4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich standortheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten. Vorhandene oder entstehende Lücken im Gehölzbestand sind ausschließlich durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Jegliche Abgrabung, Versiegelung oder Aufschüttung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3 m zu diesen Flächen 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)              | Saialweide (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)   |

5. Auf den Teilflächen des Gewerbegebietes (GE) mit der Bezeichnung LEK 1 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

| GE-Teilfläche | LEK, tags [dB(A)/m²] | LEK, nachts [dB(A)/m²] |
|---------------|----------------------|------------------------|
| LEK 1         | 65                   | 50                     |

Innerhalb der in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektoren A bis F, sind gem. DIN 45691 in Addition zu den oben genannten LEK, die in der nachfolgenden Tabelle genannten richtungsabhängigen Zusatzkontingente (EK, zus) zulässig; die Richtungssektoren sind ausgehend vom Bezugspunkt (BP, UTM-Koordinaten: x = 32441218.50, y = 5850918,69) durch die im Uhrzeigersinn von 0 Grad (Nord) abzutragenden Gradangaben (Anfang / Ende, s. nachfolgende Tabelle) definiert.

| Richtungssektor | Anfang [Grad] | Ende [Grad] | EK, zus tags [dB(A)] | EK, zus nachts [dB(A)] |
|-----------------|---------------|-------------|----------------------|------------------------|
| A               | 357           | 99          | 0                    | 0                      |
| B               | 99            | 200         | 6                    | 6                      |
| C               | 200           | 244         | 7                    | 7                      |
| D               | 244           | 278         | 8                    | 8                      |
| E               | 278           | 312         | 6                    | 6                      |
| F               | 312           | 357         | 4                    | 4                      |

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentliche Grünfläche), überlagert festgesetzt durch Symbol als Fläche für die Wasserwirtschaft, sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch zulässig. Hier sind eine Regenrückhaltung und ein Absetzbecken anzulegen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Die nicht für die wasserbaulichen Anlagen benötigten Flächen sind nach Abschluss der Herstellungsarbeiten mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 20 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 diesen Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Cappel, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 ..... beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Cappel, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Planunterlage**

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

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

**LGfLN**  
© 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P15016; Stand vom 26.11.2015).  
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 .....  
.....  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 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 .....

(Siegel)

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

Cappel, den .....

.....  
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)

# GEMEINDE CAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "ÖSTLICH SCHIERLINGSDAMM"

Übersichtsplan M.: 1:10.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

D:\Acad-Daten\Cappel\B48\_F37\_GE\B48\_GE\_v5b.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (3) / § 13a / § 10  
Datum: 21.10.2019/26.05.2020/20.10.2020