

Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Cappeln diesen Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.	
Cappeln, den 27.09.2013	(Siegel)
I.V. gez. Winhuysen	
Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.	
Cappeln, den 27.09.13	I.V. gez. Winhuysen Bürgermeister
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte	Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltgung, © 2011  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.02.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und der baulichen Anlagen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg - Katasteramt Cloppenburg - Wilke Steding Straße 5 49667 Cloppenburg	(Siegel)
Planverfasser	
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.	
Oldenburg, den 12.08.2013	gez. Homm Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.01.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. F. d. § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.06.2012 bis 26.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Cappeln, den 27.09.13	I.V. gez. Winhuysen Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am den 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 18.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Cappeln, den 27.09.13	I.V. gez. Winhuysen Bürgermeister
In Kraft treten	
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.10.2020 in Kraft getreten.	
Cappeln, den 19.10.2020	gez. Brinkmann 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)



I TEXTUELLE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUVNO (390)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 550 m² festgesetzt.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig; für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdrüchtlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- Die festgesetzten Firsthöhen sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche in Fahrbahnmittle des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße.
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf höchstens 0,30 m über der Oberfläche des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie 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; das gilt nicht für Flächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- 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:

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hundrose (<i>Rosa canina</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
- Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstand von mind. 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A ist zur Entwicklung einer Waldrandzone dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Bezeichnung B und als Flächen für die Wassernwirtschaft festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, sowie der Gewässerunterhaltung zulässig; eine Regenrückhaltung ist naturnah, ohne Grundwasseranschluss und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungsniegung darf überwiegend nicht steiler als 1 : 5 ausgebildet werden. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Außerhalb der wechselfeuchten Zonen sind die Flächen naturnah mit Gehölzinseln anzulegen und zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).
- Entlang der Grenze zwischen den privaten Wohnbaugrundstücken und der Fläche für Maßnahmen mit der Bezeichnung A (Waldrandzone) ist ein lückenloser Zaun ohne Tor von mindestens 1,0 m Höhe vom Eigentümer des Wohnbaugrundstückes zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LärmSchutzwall ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 eine LärmSchutzanlage als Erdwall mit einer wirksamen Gesamthöhe von mindestens 3,0 m gemessen über der Fahrbahnoberfläche der vorgelagerten „Nuttelner Straße“ (K 171) vorzustellen. Die Anlage von Ein- und Ausfahrten innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Walkrone und Wallböschung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 mit standortgerechten Laubsträuchern mehrreihig zu bepflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten.
- Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich II bis III gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) von Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 10, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel $L_{A,exp}$ in dB(A)	Erforderliche Standard-Schalldacheldifferenz	
		erf. $\Delta n_{T,w}$ in dB	Raumart Aufenthaltsräume
II	56 bis 60	30	
III	61 bis 65	35	

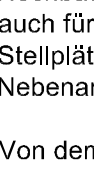
Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schalldacheldifferenz (erf. $\Delta n_{T,w}$ in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich II und III, die dem vollen Schalleinfall durch die Nuttelner Straße unterliegen, sind schalldachdämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schalldacheldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Außerdem sind im Lärmpegelbereich II und III alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse (SSK) 2 auszuführen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (zum Beispiel Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB an Lärmmindierung gegenüber der Südseite erreicht werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.
- Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig, innerhalb der Sichtdreiecke jedoch nur bis zu einer Höhe von 80 cm über Oberkante der Fahrbahn der betroffenen Straße.

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung WA allgemeine Wohngebiete 2. Maß der baulichen Nutzung 0.4 Grundflächenzahl II Grad der Vollgeschosse als Höchstgrenze Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 4 FH Firsthöhe	8. Sonstige Planzeichen  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LPB II Lärmpflichtbereich II siehe textliche Festsetzung Nr. 13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  anschließende Bebauungspläne
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze o offene Bauweise  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  Baugrenze	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE Für sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Plan sind nach § 13 NDSchG (Vorkommen bei archäologischer Vermutung oder Erdarbeiten) Genehmigungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Genehmigungen werden mit Auflagen zur archäologischen Voruntersuchung (Prospektion) und gegebenenfalls Dokumentation (Ausgrabung) verbunden werden.
4. Verkehrsflächen  Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: G+R Geh- und Radweg  Bereich ohne Ein- Ausfahrt	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 9 und 10	Straßenverkehrsrechtliche Belange Entlang der Kreisstraße 171 gilt die im Plan gekennzeichnete 20 m tiefe Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG (gemessen vom künftigen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße). Innerhalb der 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Verbealenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Vom dem vorhandenen Bundes-, Landes- und Kreisstraßennetz gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
7. Grünflächen  öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:  Spielplatz  Parkanlage	Sichtdreiecke  50 8 Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

GEMEINDE CAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "SEVELTEN, NÖRDLICH NUTTELNER STRASSE II" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Übersichtsplan M.:1:10.000

The map shows a residential area in Sevelten. A yellow-shaded rectangular area is located north of Nuttelner Straße - K 171. The street Nuttelner Straße - K 171 runs horizontally across the middle of the map. To the right, a street labeled 'Haiden' is visible. The area to the left of the yellow-shaded area is mostly open land, while the area to the right is densely built up with houses and buildings.

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

T3:D:\Acad-Daten\CAPPELN\B43_WA_F30\B43_v2b.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: ~~Vorentwurf~~ / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13 / § 10
Datum: 18.05.2012/30.05.2012/12.08.2013/18.09.2013