



**Planzeichenerklärung**  
gemäß Planzeichenerordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - FH** Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 5, § 18 BauNVO)
  - TH** Traufhöhe (TH) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, § 18 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)
  - o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- RRB** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Bauverbotszone 20m** (§24 Abs. 1 NstG)
  - Baubeschränkungszone 40m** (§24 Abs. 2 NstG)
  - Lärmpegelbereiche**
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenze**

- Textliche Festsetzungen**
- 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahme zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- Weitere gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO).
- 2 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.
- 3 Überschreitung Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 Prozent überschritten werden.
- 4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig; das gilt nicht für Bauflächen längs der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Vom Verbot der Nebenanlagen im straßenseitigen Bauwisch sind Werbeanlagen ausgenommen. Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 6 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO**
- 6.1 Sockelhöhe:**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahnachse, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung. Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.
- 6.2 Firsthöhe:**  
Die festgesetzten Firsthöhen sind gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche in Fahrtrahmitte des nächstgelegenen Abschnitts der erschließenden Straße. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf das Maß von 9,50 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes, zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) bis zu 1,00 m ausnahmsweise zulässig.
- 6.3 Traufwandhöhe:**  
Die maximal zulässige Traufwandhöhe (TH) der Gebäude darf das Maß von 6,50 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Als maximale Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und den äußeren Schnitlinien zwischen Außenwand und Dachhaut.
- 6.4 Flachdächer:**  
Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt eine abweichende Höhe der Oberkante (OK) von 6,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
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:
- Eberesche Sorbus aucuparia
  - Faulbaum Frangula alnus
  - Gemeine Schlehe Prunus spinosa
  - Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
  - Grauweide Salix cinerea
  - Haselnuss Corylus avellana
  - Holunder Sambucus nigra
  - Hundsrose Rosa canina
  - Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
  - Purpurweide Salix purpurea
  - Traubenkirsche Prunus padus
  - Vogelkirsche Prunus avium
  - Weißdorn Crataegus monogyna
- Vorhandene Einzelbäume entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und nach Abgang innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Als Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- 9 Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**  
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 10 sind im Plangebiet Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind, da ihnen eine besondere Funktion für Natur und Landschaft zukommen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 10 Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außengeräuschpegel $L_{w,ext}$ in dB | bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile $R_{w,ext}$ in dB | Raumarten | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Bürosräume und Ähnliches |
|------------------|---|---|-----------|-------------------------------|--------------------------|
| I                | 55  | 30  |           | 30                            | 30                       |
| II               | 60  | 30  |           | 30                            | 30                       |
| III              | 65  | 35  |           | 30                            | 30                       |
| IV               | 70  | 40  |           | 30                            | 35                       |

- Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubesimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis III ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m 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 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
- Örtliche Bauvorschriften**
- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“.
- 1 Einfriedungen**  
Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkante zulässig, innerhalb der Sichtdreiecke jedoch nur bis zu einer Höhe von 80 cm über der Oberkante der Fahrbahn der betroffenen Straße.
- 2 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen gemäß § 80 Abs. 3 NBauO verstößt.
- Hinweise**
- 1 Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefonnummer 0441 7799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 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.
- 3 Altablagerungen**  
Im Geltungsbereich des Plangebiets ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist die unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- 4 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.
- 5 Kampfmittel**  
Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
- 6 Vorschriften und Verordnungen**  
Die in diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke) können im Bauamt der Gemeinde Cappel zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
- 7 Verkehrsimmisionen**  
Von 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.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone**  
Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
  2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Präambel**  
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Cappel den Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
- Cappel, den 30.06.2023  
gez. M. Brinkmann  
(Siegel) Bürgermeister
- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappel hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Cappel, den 30.06.2023  
gez. M. Brinkmann  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. P21011; Stand vom 27.04.2021). 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 .....  
M. Sc. Axel Timmen  
(Offentl. best. Verm.-Ing.) Siegel

**Planverfasserin**  
Der Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften (§§ 84 Abs. 3 NBauO), wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.06.2023  
gez. D. Meyer  
i. V. M.A. Dörthe Meyer

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappel hat in seiner Sitzung am 08.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 12.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Cappel, den 30.06.2023  
gez. M. Brinkmann  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Cappel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ in seiner Sitzung am 28.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Cappel, den 30.06.2023  
gez. M. Brinkmann  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.09.2023 in Kraft getreten.

Cappel, den 18.09.2023  
gez. M. Brinkmann  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans**  
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Cappel, den .....  
Bürgermeister

**Gemeinde Cappel**

**Bebauungsplan Nr. 54**  
"Elsten, westlich Elstener Straße"  
mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

**Übersichtsplan** M. 1:25.000

**Abschrift**  
NLE Niedersächsische Landgesellschaft mbH