



PLANZEINERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 5

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- G+R** Geh- und Radweg

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. 8
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 12
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 9
- Zu erhaltende Bäume

6. Grünflächen

- öffentliche und private Grünflächen**
- Zweckbestimmung:**
 - Parkanlage, öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz, öffentliche Grünfläche
 - Hausgarten, private Grünfläche

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- o-o** unterirdisch
- OW** Oberflächenwasser

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Landwirtschaft zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- anschließende Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Meldepflicht archäologischer Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schichten 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.

2. Belange des Artenschutzes

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase von Vögeln durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 31. Juli) 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.

3. Sichtdreiecke

Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

Maßstab 1 : 1000

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)

- 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 wasserdurchlässigen 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.
- In den Mischgebieten (MI) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungssalotten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
 - die offene Lagerung getrauchter Materialien in einem Flächenumfang von über 50 m², sowie die Anlage selbstständiger Lagerplätze.
- Die festgesetzten Firsthöhen sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche in Fahrnähmitte 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 Straßengrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig; das gilt nicht für Bauflächen längs der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Vom Verbot der Nebenanlagen im straßenseitigen Bauwuch sind Werbeanlagen ausgenommen.
- 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 (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)
Hundrose (Rosa canina)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten; entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Bei natürlichem Abgang der Bäume, bei einer Befreiung vom Erhaltungsgebot oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Als Gehölze sind die unter Ziff. 8 genannten Arten zulässig. Entsprechendes gilt für die zur Erhaltung festgesetzten Einzelblume.
- Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstand von mind. 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig; bei Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern beträgt der einzuhaltende Abstand 3 m. Im Bereich festgesetzter Einzelblumen hat jegliche Versiegelung einen Abstand von 1,50 m von der Kronentraufe einzuhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Entlang der Grenze zwischen den privaten Wohnbaugrundstücken und der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein lückenloser Zaun ohne Tor von mindestens 1,0 Höhe vom Eigentümer des Wohnbaugrundstückes zu errichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und als Flächen für die Wasserwirtschaft 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 Böschungsneigung 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 Gehölzstreifen anzulegen und zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38.
- Undurchsichtige Grundstückeinfaltungen 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.

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 Fassung hat der Rat der Gemeinde Cappel diesen Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Cappel, den (Siegel)

..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Cappel, den Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000

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

© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.03.2011). 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.

Cappel, den (Siegel)

..... Bürgermeister

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg, Wilke Steding Straße 5 49667 Cloppenburg

Planverfasser

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

Oldenburg, den 30.05.2012 (Planverfasser)

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 (§ 4a Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.06.2013 bis 26.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Cappel, den 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 erprobte öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4 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 ausgelegt.

Cappel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2013 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 CAPPEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"BOKEL, WESTLICH HEIDSKE WEG"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Übersichtsplan M.1:10.000

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

T3D:\Acad-Daten\CAPPEL\B38_F23\B38_WA_v8b_10.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Verentwurf+§ 4 (1) + § 4 (2) + § 3 (2) + § 3 (3) + § 13 + § 10
 Datum: 18.05.2012/30.05.2012/13.02.2013