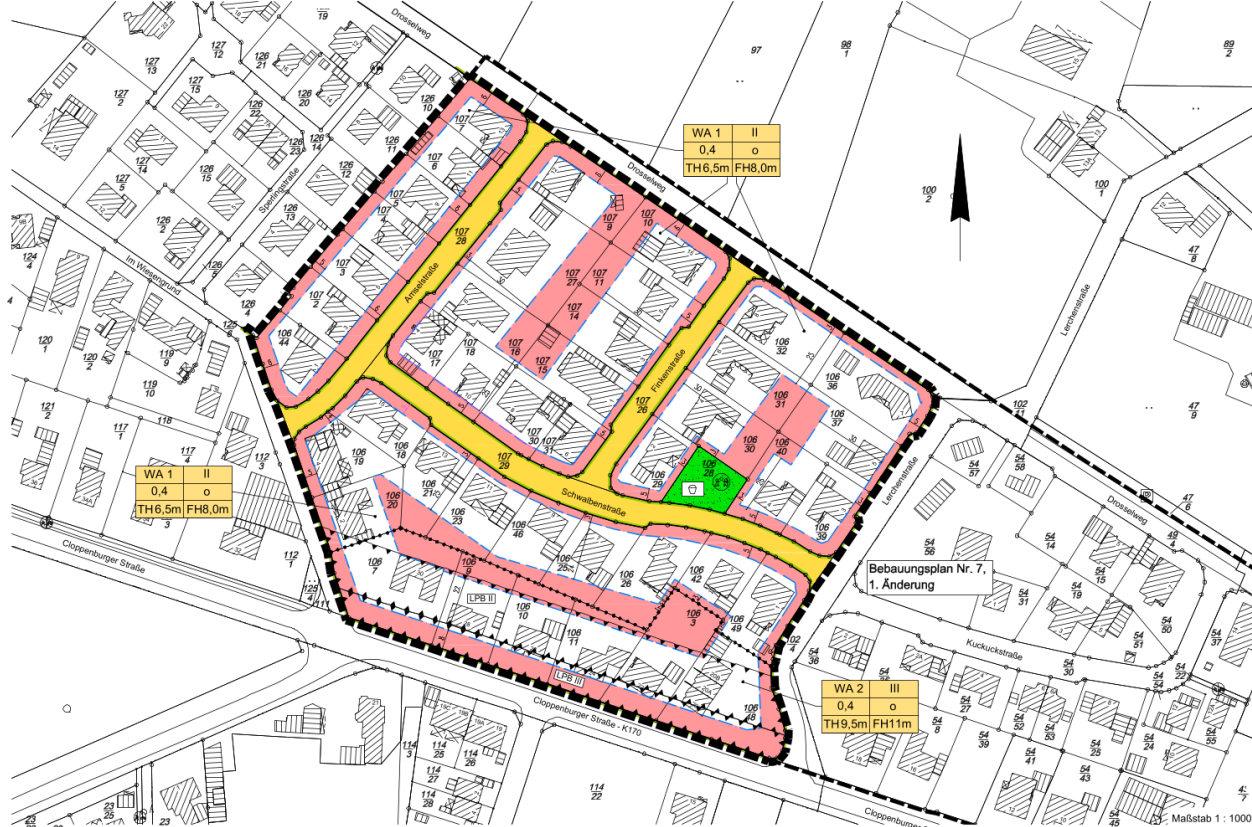




PLANZIEHNERKLÄRUNG (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete

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. 3

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

--- Baugrenze

o offene Bauweise

4. Verkehrsfahrflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielfeld

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich II siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Belange der archaischen Denkmalspflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenaschungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes niederrichtig und müssen der zuständigen unten Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Sitzpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441 / 257558-15 unverzüglich gemeldet werden. Miteigentlich ist der Finder der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmale und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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 des Artenschutzes

Das Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet zur Brutzeit ist wahrscheinlich, das Vorkommen von Fledermäusen während der Sommerbauphase ist nicht vollständig auszuschließen, dies betrifft vorhandene Gebäudeflächen und Gärten. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 NatSchG. 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 im Bereich von Gebäuden und Gehäusen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerbauphase der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit von 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sollte unmittelbar vor geplanten Maßnahmen, wie den oben genannten, im Bereich von Gebäuden und Gehäusen, soweit solche erkennbar betroffen sind, durch eine sachkundige Person eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen und Vogelnisten erfolgen und das Ergebnis festgehalten werden (biologische Baubegleitung). Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

3. Hinweis auf Informationsmöglichkeiten über verwendete Normen

Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche (LPB) herangezogene DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (bestehend aus DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 2018/1 sowie DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 2018/1) kann während der Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Cappeln (Zimmer 17 und 18, Fachdienst Bauen und Planung), Am Markt 3, 49692 Cappeln, eingesehen werden.

4. Belange des Straßenverkehrs

Von der Kreisstraße K 170 (Cloppenburgstraße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauarbeiten können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den 2. Z. gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Cappeln diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung, den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Cappeln, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbefehl

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen.

Der Aufstellungsbefehl wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Cappeln, den Bürgermeister

Planunterlage

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

LGN Datum 11.01.2025 LGN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichttechnische oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenberechtigung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvVermG)

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Planverfasser)

Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 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 öffentlich ausliegen.

Cappeln, den 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 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 ausliegen.

Cappeln, 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.

Cappeln, 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.

Cappeln, 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.

Cappeln, den (Unterschrift)

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 7 "Nördlich der Cloppenburgstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Cappeln, den (Unterschrift)

Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; dabei ist pro 300 m² Baugrundstückfläche maximal eine Wohnung zulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig; dabei ist pro 150 m² Baugrundstückfläche maximal eine Wohnung zulässig.

3. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen über der Oberfläche in Fahrtrichtungsmitte des baulichen Anlage nachfolgenden Abschnitte der sie erscheidenden Straße gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO. Als Traufhöhe gilt die traufseitige Schräkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand. Die festgesetzte Firsthöhe gilt als zulässige Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen.

4. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich II bzw. III gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschichten) von schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB]	Bewertete Bau-Schalldämm-Maße R _w , res der Außenbauteile R _w , ges. erf. [dB]
II	60	30
III	65	35

Der Nachweis der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w, ges. erf. der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

In Schlafräumen und Kinderzimmern hinter Gebäudeselten innerhalb des Lärmpegelbereichs II, die dem vollen Schalleinfall der vorgelagerten „Cloppenburgstraße“ (K 170) unterliegen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_w, ges. erf. der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über Fenster auf den straßenabgewandten Gebäudeselten zu ermöglichen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 84 Abs. 3 NBO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.

Hinweis auf den Baufeldbestand gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBO: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften verstößt.

1. Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrswegen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkante des Baugrundstücks zulässig, innerhalb der straßenbaurechtlichen Sichtstrecke jedoch nur bis zu einer Höhe von 80 cm über der Oberkante der Fahrbahn der jeweils betroffenen Straße gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBO.

GEMEINDE CAPPELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"NÖRDLICH DER CLOPPENBURGER STRASSE"

3. ÄNDERUNG

Übersichtsplan M: 1:5.000

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

(beschleunigtes Verfahren)

D:\Acad-Daten\Cappeln\B7_3A\B7_3A Änderung.dwg

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Veranlassung § 4 Abs. 1 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 3a / § 10 Datum: 06.06.2025