

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Cappeln diesen Bebauungsplan Nr. 29, 3. Änderung "Östlich der Tenstedter Strasse", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Cappeln, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2024 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Cappeln, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, 3. Änderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Cappeln, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat den Bebauungsplan Nr. 29, 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cappeln, den Bürgermeister

Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Cappeln wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Cappeln zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Cappeln, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Cappeln ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29, 3. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Cappeln, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 29, 3. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29, 3. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Cappeln, den GEMEINDE CAPPELN
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO** Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Baubeschränkungszone
 - Sichtdreieck
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

 - Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,219 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 1,100 m²) und mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren und Getränke“
 - davon 0,01 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 50 m²) für Backshop inkl. Sitzflächen,
 - davon max. 10 % für Randsortimente.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmelde-technischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 9 m begrenzt.
 - Untere Begrenzung ist die Oberkante der Straße „Großer Kamp“ (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut)
 - Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen i. S. v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig.
- Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Abweichend davon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 NBauO müssen eingehalten werden.
- Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Für jeweils vier nicht überdachte Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
 - Die private Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit einer geeigneten artenreichen Regioaatmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode.

gezeichnet:	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz	V. Schulz	M. Witting	M. Witting
Projektleiter:	L. Krönert	L. Krönert				
Projektbearbeiter:	L. v. Lewen	L. Krönert				
Datum:	01.07.2024	02.07.2024	11.07.2024	15.07.2024	30.08.2024	04.10.2024

Hinweise

Altablagerungen

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früh-geschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG und die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauferdherichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Gehölzschutz

Während der Bauphase sind zu erhalten bleibende Bäume und Gehölze bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Baubeschränkungszone

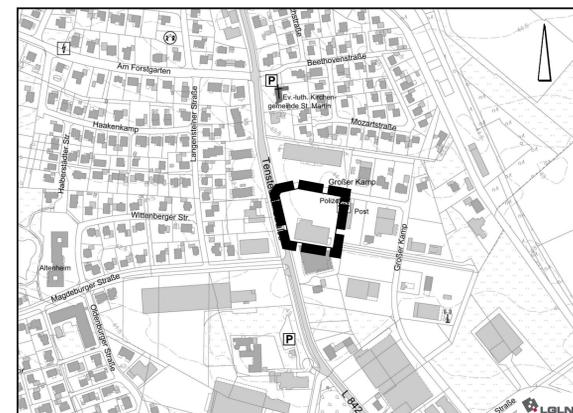
Entlang der Tenstedter Straße (L842) gilt eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landes- und Kreisstraßen. Innerhalb dieser Zone ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenverkehrsbehörde, wenn bauliche Anlagen i. S. d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnen, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Verkehrslärm

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass von der Tenstedter Straße (L842) Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissions-schutz geltend gemacht werden.

Gemeinde Cappeln Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 29, 3. Änderung "Östlich der Tenstedter Strasse"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2024

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-pl.de
Internet www.nwp-pl.de

