# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Cappeln diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Cappeln, Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Cappeln, den .....

Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)

LGLN
**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-53/2026, Stand vom 08.07.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

- Katasteramt Cloppenburg -

Cloppenburg, den .....

Katasteramt Cloppenburg

## 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

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 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Cappeln wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Cappeln im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Cappeln, den .....

Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Cappeln ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Cappeln, den .....

Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den .....

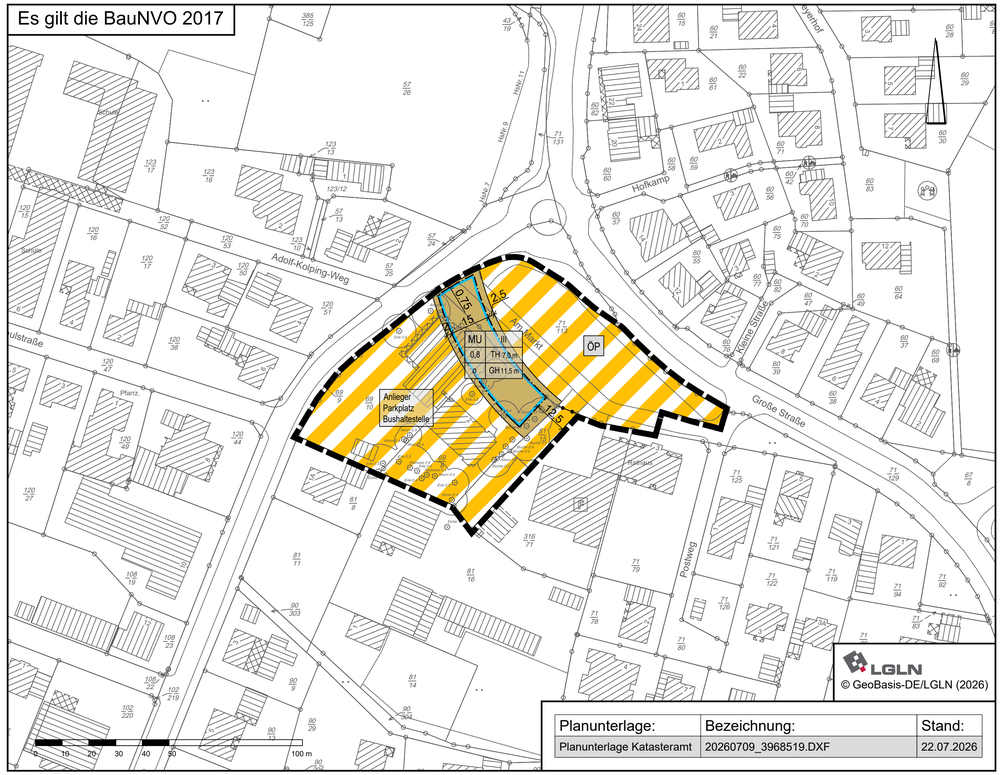
Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Cappeln, den .....

GEMEINDE CAPPELN
Der Bürgermeister




| Planunterlage: | Bezeichnung: | Stand: |
|---|---|---|
| Planunterlage Katasteramt | 20260709_3968519.DXF | 22.07.2026 |

# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

(1) Die innerhalb von Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)**

(1) Die festgesetzten Firsthöhen sind Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche der Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte.

(2) Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf höchstens 0,30 m über der Oberfläche der Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen.

**3. Pflanzung von Bäumen bei oberirdischen Stellplatzanlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum innerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| gezeichnet: | K. Klostermann | K. Klostermann | K. Klostermann | K. Klostermann | K. Klostermann | K. Klostermann |
| Projektleiter: | L. Krönert | L. Krönert | L. Krönert | L. Krönert | L. Krönert | L. Krönert |
| Projektbearbeiter: | N. Nadjaf-Khani | N. Nadjaf-Khani | L. Krönert | N. Nadjaf-Khani | N. Nadjaf-Khani | N. Nadjaf-Khani |
| Datum: | 05.06.2026 | 17.06.2026 | 28.07.2026 | 13.08.2026 | 20.08.2026 | 16.09.2026 |

# Örtliche Bauvorschriften

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln".

**2. Dachform**
In dem Urbanen Gebiet (MU) sind nur symmetrisch geneigte Dächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

**3. Dachneigung**
In dem Urbanen Gebiet (MU) sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen von mindestens 30° zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile.

**4. Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind unter Verwendung von roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegeln als Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile. Als rot bis rotbraun gelten in Anlehnung an die RAL-Farben die Farbtöne 2001, 3000 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015. Geringfügige Abweichungen von den Farbtönen sind ausnahmsweise zulässig.

**5. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

MU — Urbane Gebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,8 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7,0 m / GH 11,5 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ÖP — Zweckbestimmung: Öffentlicher Platz

Anlieger Parkplatz Bushaltestelle — Zweckbestimmung: Anlieger, Parkplatz und Bushaltestelle

**15. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

# Hinweise

**1. Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen**

Mit Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes 3 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und die relevanten Änderungen für den Geltungsbereich außer Kraft.

**2. Artenschutz**

Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, wird zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt. Analog wird auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen.

**3. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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.

**4. Bodenschutz**

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, soll der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

**5. Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

**6. Immissionen**

Von der Landesstraße 842 sowie den Kreisstraße 170 und 302 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

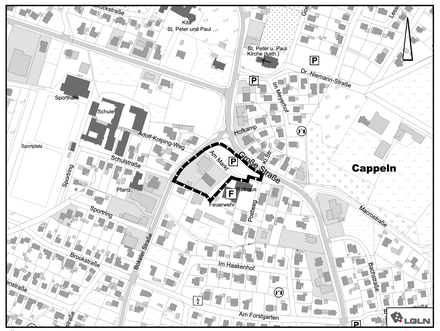
**7. Insektenfreundliche Beleuchtung**

Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel, an neuanzulegenden Anpflanzungen sowie die umgebene Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin.

# Gemeinde Cappeln
Landkreis Cloppenburg

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Cappeln, Ortsmitte"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO, im Verfahren gemäß § 13a BauGB




Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2026 — 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-ol.de
Internet www.nwp-ol.de