

Präambel

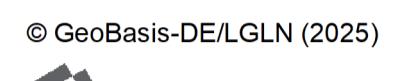
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Cappeln diesen Bebauungsplan Nr. 55 "Schwichteler, östlich Bakumer Straße", bestehend 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



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 (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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGNL),

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 des Bebauungsplanes Nr. 55 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 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 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. 55 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

Der Bebauungsplan Nr. 55 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 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 55 ist damit am in Kraft getreten.

Cappeln, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 55 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 55 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Cappeln, den
Bürgermeister

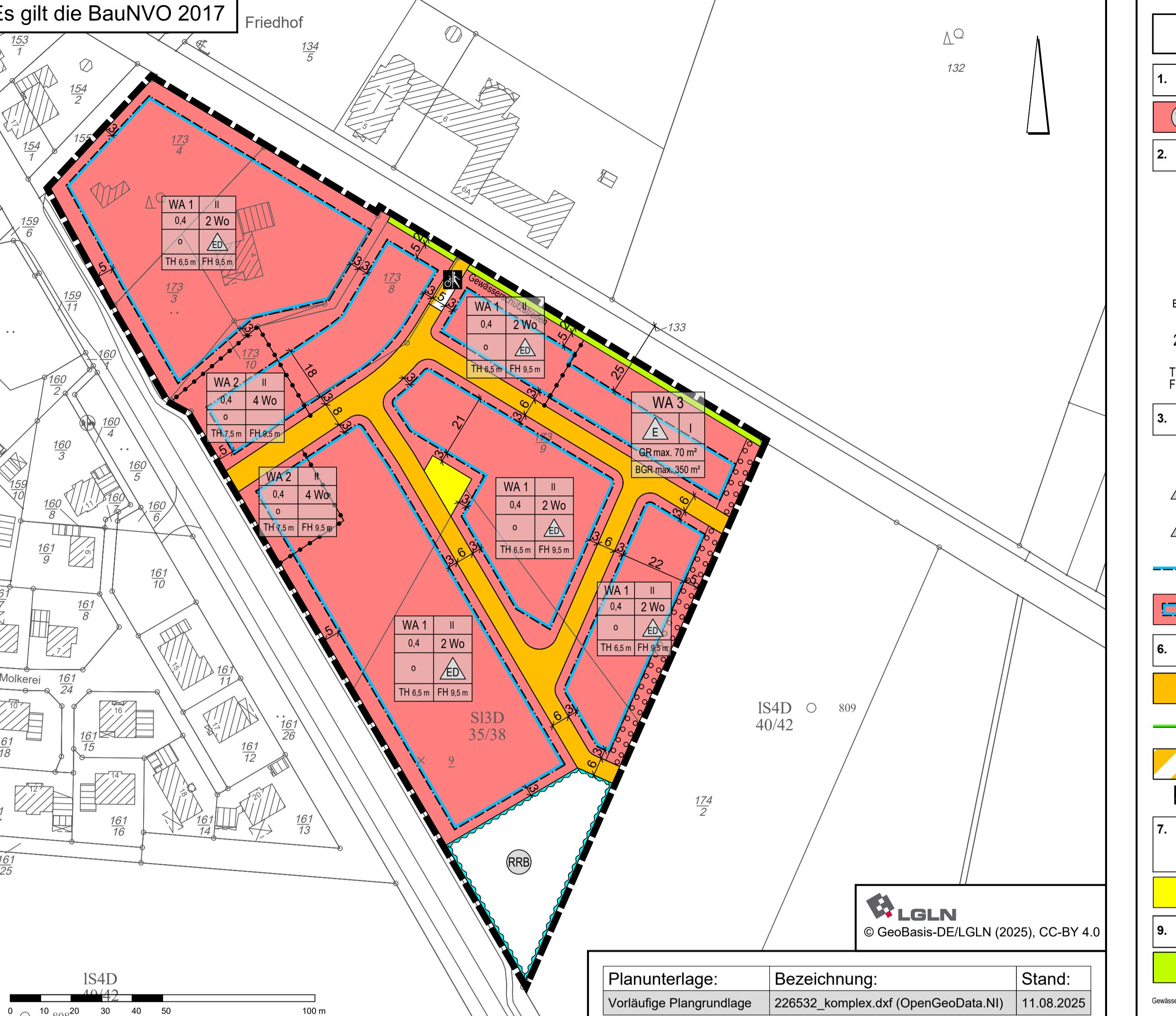
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Unterschrift überein.

Cappeln, den
GEMEINDE CAPPELN
Der Bürgermeister

gezeichnet:	K. Klostermann	K. Klostermann	M. Witting	K. Klostermann	V. Schulz	K. Klostermann
Projektleiter:	L. Kröner	L. Kröner	L. Kröner	L. Kröner	L. Kröner	L. Kröner
Projektbearbeiter:	N. Nadja-Khan	N. Nadja-Khan	N. Nadja-Khan	N. Nadja-Khan	N. Nadja-Khan	N. Nadja-Khan
Datum:	22.10.2025	24.11.2025	27.11.2025	28.11.2025	14.01.2026	30.01.2026

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

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

Die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht zulässig; für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdrücklosen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden.

(2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 550 m² festgesetzt.

(3) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die maximale Grundstücksgröße auf 350 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird auf maximal 70 m² pro Gebäude festgesetzt.

3. Anzahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

(2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen zulässig.

(3) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

4. 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 Fahrbahnmittie 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 Fahrbahnmittie des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen.

5. Nebenanlagen (§ 12 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig; dies gilt nicht für Flächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche vorhandenen Entwässerungsgräben sowie deren Böschungen sind in offener, naturnaher Form dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind in einem Abstand von 5 m nicht zulässig.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhalte, und die Führung des Oberflächenwassers sowie der Gewässerunterhaltung zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen; eine naturnahe Gestaltung bedingt Böschungsneigungen von überwiegend 1: 5 und flacher sowie eine geschwungene Uferlinie.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pro geschaffenen Baugrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbbaum (Stammdurchmesser min. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Der Kronentraubenebereich wird vor Bodenauf- und -abgrabungen, Materialablägerungen und baulichen Maßnahmen, einschließlich baugenehmigungsfreier Vorhaben, geschützt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA
Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4
Grundflächenzahl

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GR
Grundfläche

BGR
Baugrundstück

2 WO
Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

TH6,5 m
FH9,5 m
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
TH= Traufhöhe,
FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o
Offene Bauweise

E
nur Einzelhäuser zulässig

ED
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

9. Grünflächen

Private Grünflächen

Gewässerschutzstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. 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

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwichteler, östlich Bakumer Straße“.

2. Einfriedungen

Urdurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkante zulässig. In den Sichtfeldern der Straßenkreuzungen sind Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Geländeoberkante zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderrichtet. Zuiderhandlungen 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. OWG.