

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

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)



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 (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 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 bekanntgemacht 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 getend gemacht worden.

Cappeln, den Bürgermeister

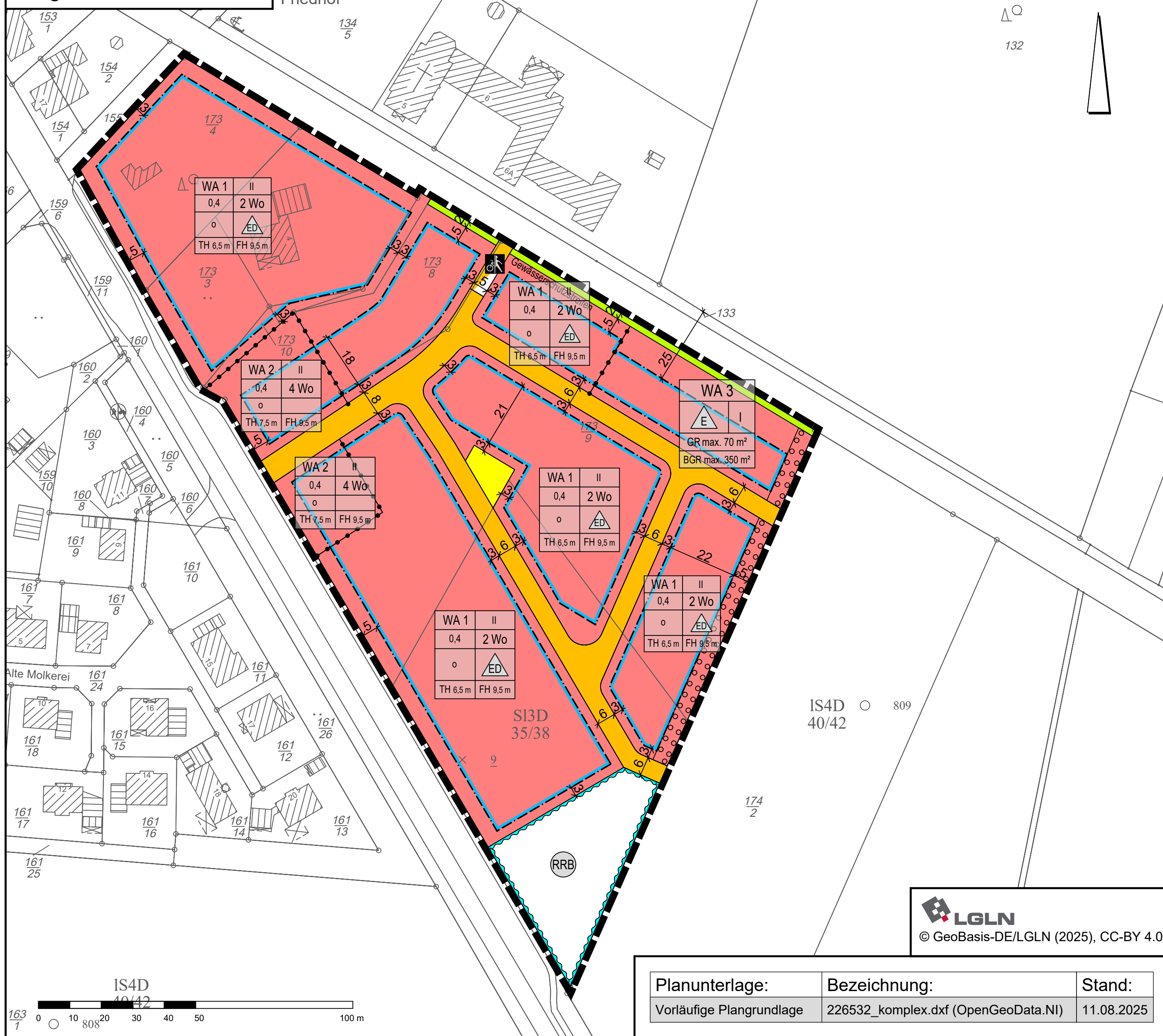
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Cappeln, den GEMEINDE CAPPELN
Der Bürgermeister

gezeichnet:	K. Klostermann	K. Klostermann	M. Witting	K. Klostermann	V. Schulz	K. Klostermann
Projektleiter:	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert	L. Krönert
Projektbearbeiter:	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani	N. Nadjaf-Khani
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 wasserdurchlässigen 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 Fahrbahnmittle 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 Fahrbahnmittle 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)

Die 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 Regenrückhaltung 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 Laubbaum (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 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 Kronentraufbereich wird vor Bodenauf- und -abgrabungen, Materialablagerungen und baulichen Maßnahmen, einschließlich baugenehmigungsfreier Vorhaben, geschützt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	Grundfläche
BGR	Baugrundstück
2 Wo	Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
TH 6,5 m FH 9,5 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	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 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: 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

Undurchsichtige 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 sind 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 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.

Hinweise

1. 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.

1. Baumsturzrisiko

Die Gemeinde Cappeln weist die Grundstücksbesitzer auf die Risiken von Baumstürzen hin. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung bei Schäden durch Baumfall. Auch die Schadenshaftung für den Waldeigentümer wird damit aufgehoben.

2. 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 u. Steinkonzentrationen auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

3. 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 ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

4. Versorgungsleitungen

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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

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)

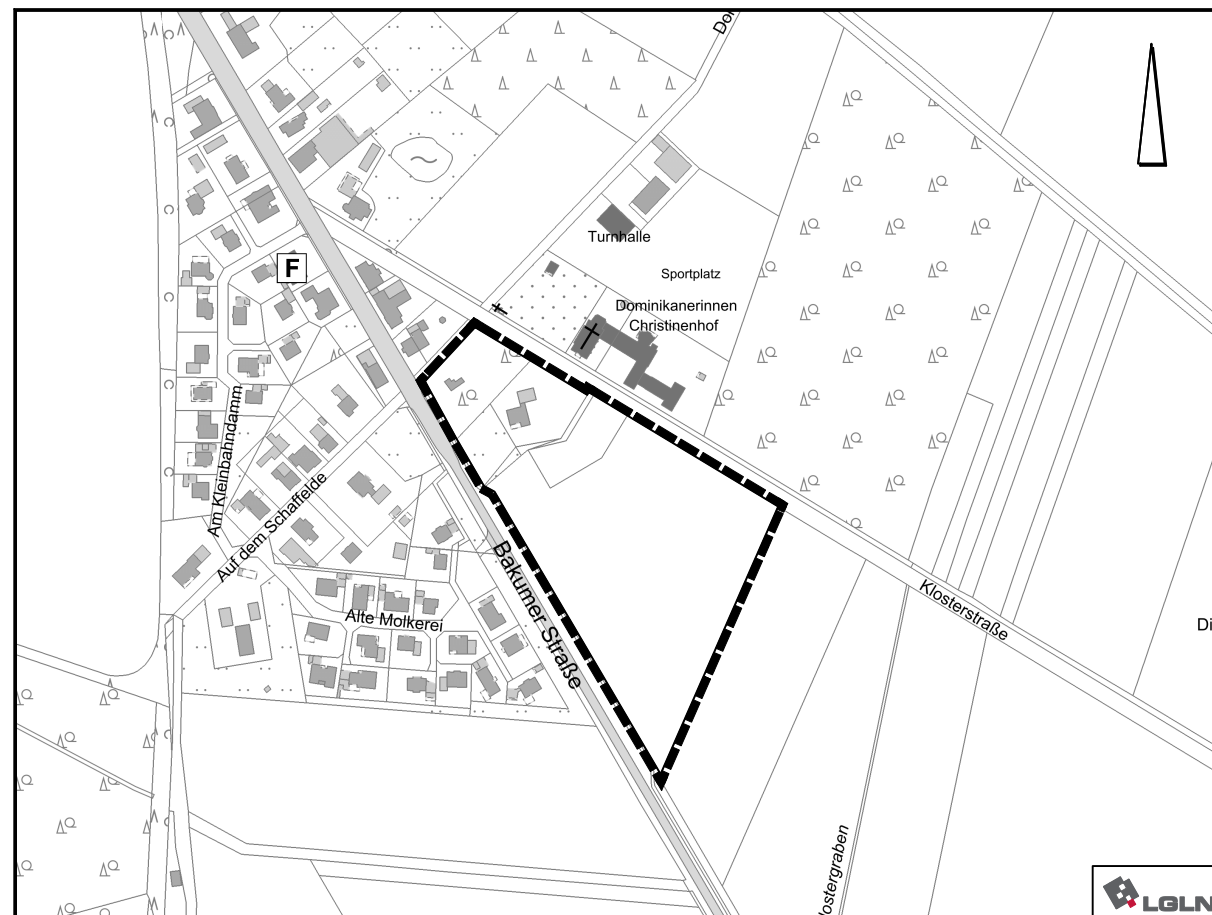
Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

Gemeinde Cappeln Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 55 "Schwichteler, östlich Bakumer Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2026

VORENTWURF

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

