

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Cloppenburg diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Ermlandsiedlung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Cloppenburg, den 04.03.2019 gez. Dr. Wiese  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 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 vollständig nach (Stand vom 03.07.2017). 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 01.03.2019 gez. Taubenrauch  
Katasteramt Cloppenburg

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 10.12.2018 gez. D. Janssen  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Cloppenburg, den 04.03.2019 gez. Dr. Wiese  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 15.01.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.2018 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 24.04.2018 in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.05.2018 bis 04.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Cloppenburg, den 04.03.2019 gez. Dr. Wiese  
Bürgermeister

## Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 13.08.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2018 in der Münsterländischen Tageszeitung und in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.09.2018 bis 10.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. §4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Cloppenburg, den 04.03.2019 gez. Dr. Wiese  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cloppenburg hat den Bebauungsplan Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cloppenburg, den 04.03.2019 gez. Dr. Wiese  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gem. §10 BauGB am 09.03.2019 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 09.03.2019 in der Nordwest Zeitung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 09.03.2019 in Kraft getreten.

Cloppenburg, den 13.03.2019 i. V. Gerlach  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ermlandsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Cloppenburg, den ..... Bürgermeister

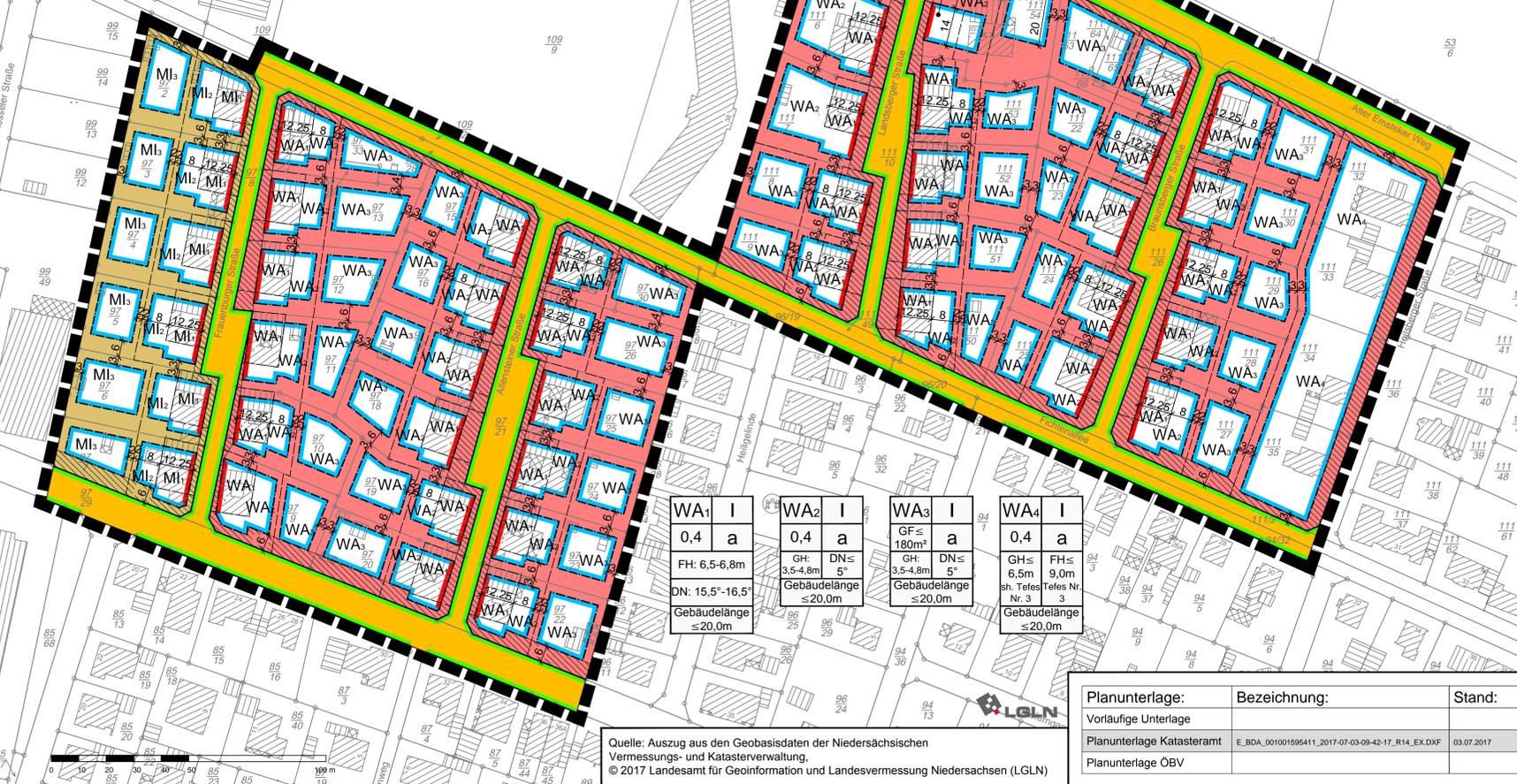
## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Cloppenburg, den ..... STADT CLOPPENBURG  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017

<b>M1</b>	<b>I</b>	<b>M2</b>	<b>I</b>	<b>M3</b>	<b>I</b>
0,4	a	0,4	a	GF ≤ 180m²	a
FH: 6,5-6,8m		GH: DN ≤ 5°		GH: DN ≤ 5°	
DN: 15,5°-16,5°		Gebäuelänge ≤ 20,0m		Gebäuelänge ≤ 20,0m	
Gebäuelänge ≤ 20,0m					



<b>WA1</b>	<b>I</b>	<b>WA2</b>	<b>I</b>	<b>WA3</b>	<b>I</b>	<b>WA4</b>	<b>I</b>
0,4	a	0,4	a	GF ≤ 180m²	a	0,4	a
FH: 6,5-6,8m		GH: DN ≤ 5°		GH: DN ≤ 5°		GH: DN ≤ 5°	
DN: 15,5°-16,5°		Gebäuelänge ≤ 20,0m		Gebäuelänge ≤ 20,0m		Gebäuelänge ≤ 20,0m	
Gebäuelänge ≤ 20,0m							

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001001595411_2017-07-03-09-42-17_R14_EX_DXF	03.07.2017
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete/Mischgebiete**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.  
In den Mischgebieten MI 1 - 3 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO genannten Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig. Zudem sind in den Mischgebieten MI 1 - 3 die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Baulinien und Baugrenzen**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB müssen die Dachströgen der Pultdächer der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und Mischgebieten MI 1 entlang der Baulinien verlaufen. Eingeschossige Anbauten mit Flachdach im WA 2 und MI 2 dürfen von den Baulinien abweichen.
- First- und Gebäudehöhen**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und Mischgebieten MI 1 nur Gebäude mit einem Pultdach mit Hochpunkt an der südlichen Gebäudekante zulässig. Die Firsthöhe darf dabei 6,50 m nicht überschreiten und 6,80 m nicht überschreiten. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes und in der Mitte der Fahrbahn.  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie dem Mischgebiet MI 2 sind nur Gebäude mit einem Flachdach zulässig. Die Gebäudehöhe darf dabei 3,50 m nicht überschreiten und 4,80 m nicht überschreiten. In dem Mischgebiet MI 3 sind nur Gebäude mit einem Flachdach zulässig. Die Gebäudehöhe darf dabei 3,50 m nicht überschreiten und 6,80 m nicht überschreiten. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes und in der Mitte der Fahrbahn.  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (Dachneigung unter 10°) eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m zulässig. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung über 10°) ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes und in der Mitte der Fahrbahn.
- Bauweise**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dabei gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit einer abweichenden maximalen Gebäuelänge von 20,0 m. Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäuelänge nicht anzurechnen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind in der diagonal schraffierten nicht überbaubaren Fläche Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) unzulässig.  
Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein Stellplatz ohne Hochbauten (Carport oder Garage) mit je maximal 20 m² gepflasterter Fläche in der diagonal schraffierten nicht überbaubaren Fläche zulässig.  
Dabei sind Grundstückszufahrten, Zufahrten zur Garage / Carport sowie Zugänge zu den Eingängen des Gebäudes rechnerisch nicht Bestandteil der neuen Stellplatzfläche von 20 m². Insgesamt sind jedoch 40 % der Vorgartenfläche (schraffierte Fläche) gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen (Stein-, Kiesflächen sind unzulässig).
- Wohnheiten pro Gebäude**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Gebäude maximal zwei Wohnheiten zulässig.
- Oberflächenentwässerung**  
Für Bauarbeiten auf den rückwärtigen Baufeldern (WA 3 und MI 3) und möglichen Erweiterungen (Anbauten) der Hauptgebäude (WA 2 und MI 2) ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen. Es ist zu gewährleisten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser die natürliche Abflussspende des ungebauten Geländes nicht überschreitet.

# Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 - 5 gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und das Mischgebiet MI 1.  
Die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 - 7 gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 und die Mischgebiete MI 2 und MI 3.  
Die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 8 - 9 gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40.
- Fassaden im WA 1 und MI 1**  
Fassaden im Erdgeschoss sind nur in hellem Putz (RAL-Töne 9001, 9002, 1013, 1015) zulässig. Darüber liegende Fassadenteile sind nur mit Schindeln in rotbraunen (RAL 3009 - Oxidrot, 3011 - Braunrot) oder anthraziten Farbtonen (RAL - 7016 Anthrazitgrau, 7021 - Schwarzgrau) zulässig. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind als Fassadenelemente an der südlichen Gebäudeseite oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Dachformen im WA 1 und MI 1**  
Im WA 1 und MI 1 sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von minimal 15,5° und maximal 16,5° und einem Hochpunkt an der südlichen Gebäudekante zulässig.
- Dachdeckung im WA 1 und MI 1**  
Geneigte Dächer sind nur in anthrazit- oder schwarzen Farbtonen zulässig. Reflektierende Dachdeckungen, wie sie durch Glasur, Edel- oder Glanz-Engoben entstehen, sind nicht zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in der gleichen Weise wie das Dach geneigt sind.
- Dachaufbauten im WA 1 und MI 1**  
Als Dachaufbauten sind je Gebäude nur zwei untergeordnete Schleppbauten zur Belichtung des Dachgeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Dachoberkante gemessen, einer maximalen Breite von 2,0 m und einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Schleppbauten müssen mit dem gleichen Deckmaterial wie auf dem Hauptdach ausgeführt werden. Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m Abstand vom Dachfirst und von der Dachtraufe einhalten. Von den Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.  
Eine Überdachung des Innenhofes ist nur mit transparenten Materialien zulässig.
- Fassaden im WA 2 - 3 und MI 2 - 3**  
Fassaden von Wohngebäuden sind nur in hellem Putz (RAL-Töne 9001, 9002, 1013, 1015) zulässig.
- Dachgestaltung im WA 2 - 3 und MI 2 - 3**  
Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Die Flachdachflächen können zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) und als wasserspeicherndes Grunddach genutzt werden.
- Grundstückseinfriedungen**  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Frauenburger Straße, Allensteiner Straße, Landsberger und Braunsberger Straße sind straßenseitige Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Alter Emsteker Weg, Fichtenallee, Hohe Tannen und Heilsberger Straße sind straßenseitige Grundstückseinfriedungen nur zulässig.

# Hinweise

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Boden-funde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Tel.: 04471185-315 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden.  
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 treffen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Lärmimmissionen**  
Von der Kreisstraße 174 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.  
Von den umliegenden Gewerbegebieten gehen Lärmimmissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

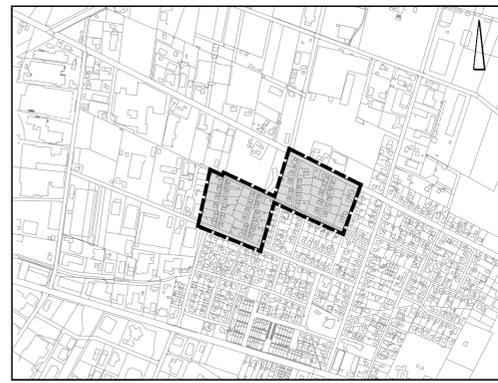
- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - GF ≤ 180m² Grundfläche
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH: 6,5-6,8m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe,
  - GH: 3,5-4,8m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
  - DN ≤ 5° Dachneigung als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
  - Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 228)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)  
Bauartzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



# Bebauungsplan Nr. 40 "Ermlandsiedlung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 10.000  
Dezember 2018 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de