

**Textliche Festsetzungen:**

- Fläche für den Gemeinbedarf  
Mit der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird der Standort festgelegt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Zweckbestimmung sind auf der Gemeinbedarfsfläche alle Nutzungen zulässig, die unmittelbar dem übergeordneten Nutzungszweck zuzurechnen sind.
- Zulässige Grundfläche  
In der Fläche für Gemeinbedarf ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 30% zulässig. Dabei wird vorausgesetzt, dass die entsprechenden nicht hochbaulichen Anlagen mit wasserdurchlässigen Materialien (mehr als 25 % Fugenanteil) befestigt werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - Innerhalb der markierten, straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (5 m) sind Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form vom Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
  - Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von max. 24,00 m² zulässig.
- Immissionsschutz
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 "Friedhof Pastor-Covers-Straße" - 1. Änderung liegt unter Vorbelastung infolge von Verkehrslärm auf der B 213 und der Vahrener Straße. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau werden im Geltungsbereich tags und nachts überschritten.
  - Für die Schutzbedürftigkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 "Friedhof Pastor-Covers-Straße" - 1. Änderung festgesetzten Gemeinbedarfsflächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bezogen auf Verkehrslärm, ist ein Immissionswert von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts einzuhalten. Dies entspricht den Immissionswerten eines Mischgebietes.
  - Öffnungen (Fenster und Türen) zu Schlaf- und Ruheräumen sind an der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder Öffnungen (Fenster und Türen) von Schlaf- und Ruheräumen, die auf der lärmzugewandten und seitlichen Gebäudesseite angeordnet werden, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK2) und mit Schalldämmlüftern auszustatten, die eine Mindestschalldämmung von 30 dB(A) ergeben.

**Hinweis:**  
SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/12/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschrieben wird. Gemäß VDI 2719 wird für Fenster der SSK 2 im eingebauten, geschlossenen Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 32 \text{ dB(A)}$  angegeben.

**Anmerkung:**  
Die von dieser Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 "Friedhof Pastor-Covers-Straße" bleiben unverändert bestehen.

**Hinweise:**

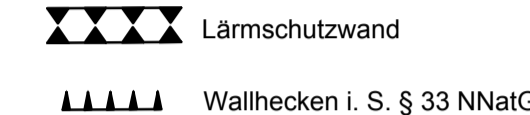
**Bodenfunde:**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cloppenburg, Tel.: 04471/185-315 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

**DIN-Normen:**  
Die DIN Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind bei der Stadt Cloppenburg, im Fachbereich 4 - Stadtplanung und Bauordnung - einsehbar.

**Kampfmittel:**  
Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

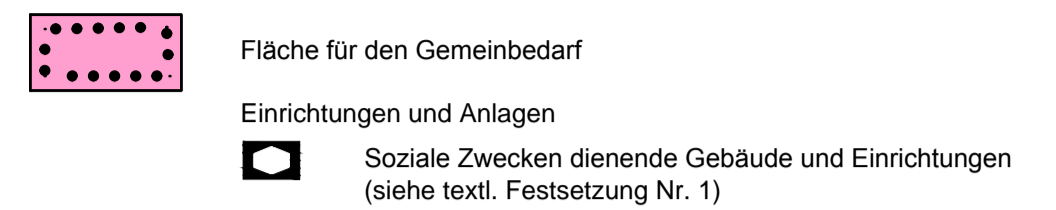
**Nachrichtliche Übernahmen i. S. § 9 (6) BauGB:**

- 20 m - Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG  
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der B 213 / E 233 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. 9 Abs. 2 FStrG  
Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 213 / E 233 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn:
  - bauliche Anlagen (dazu zählen auch Werbeanlagen) längs der B 213 / E 233 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
  - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.



**Planzeichenerklärung:**

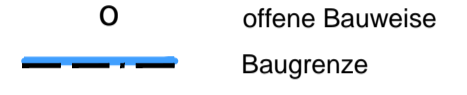
**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen:**



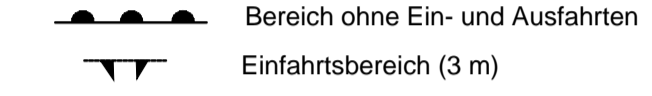
**Maß der baulichen Nutzung:**

GR 150 m²  
I  
GR=Grundfläche, als Höchstmaß  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

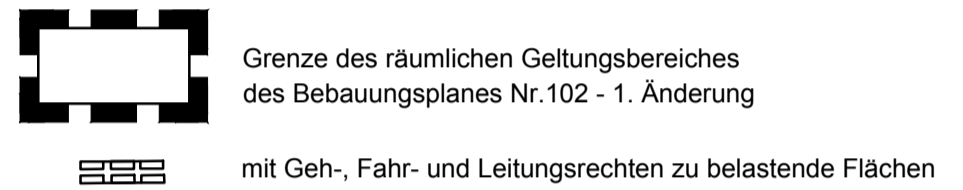
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**



**Verkehrsflächen:**

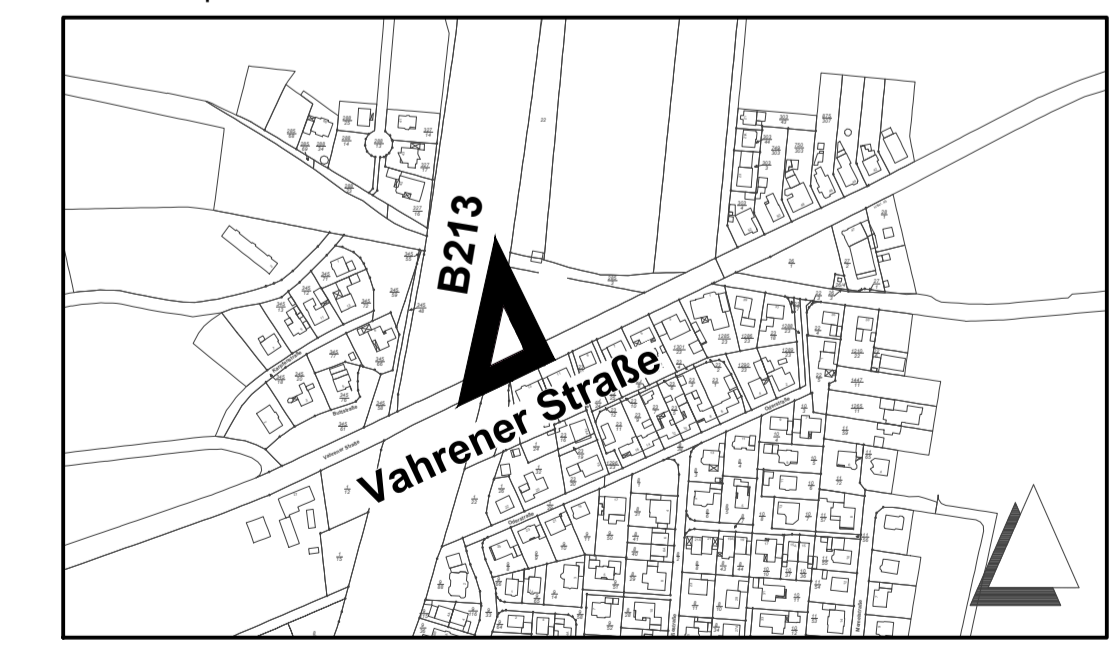


**Sonstige Planzeichen:**



**Bebauungsplan Nr. 102  
"Friedhof Pastor-Covers-Straße"  
1. Änderung**

Übersichtsplan M 1 : 5.000



**Verfahrensvermerke**  
**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungs-gesetzes (NKMVG), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Cloppenburg den Bebauungsplan Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Cloppenburg, den 13.09.2017

i. V. Krems  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 27.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2017 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 13.04.2017 in der Nordwest Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cloppenburg, den 13.09.2017

i. V. Krems  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2017 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 05.04.2017 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung und der Begründung haben vom 12.04.2017 bis 12.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Cloppenburg, den 13.09.2017

i. V. Krems  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Cloppenburg hat den Bebauungsplan Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cloppenburg, den 13.09.2017

i. V. Krems  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung ist gem. § 10 BauGB am 06.10.2017 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 06.10.2017 in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung ist damit am 06.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Cloppenburg, den 11.10.2017

gez. Dr. Wiese  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Bebauungspläne**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung sind  
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Cloppenburg, den

i. V. Krems  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Friedhof Pastor-Covers-Straße“ - 1. Änderung wurde vom Fachbereich 4: Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeitet.

**Planunterlage**  
Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS) mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN).