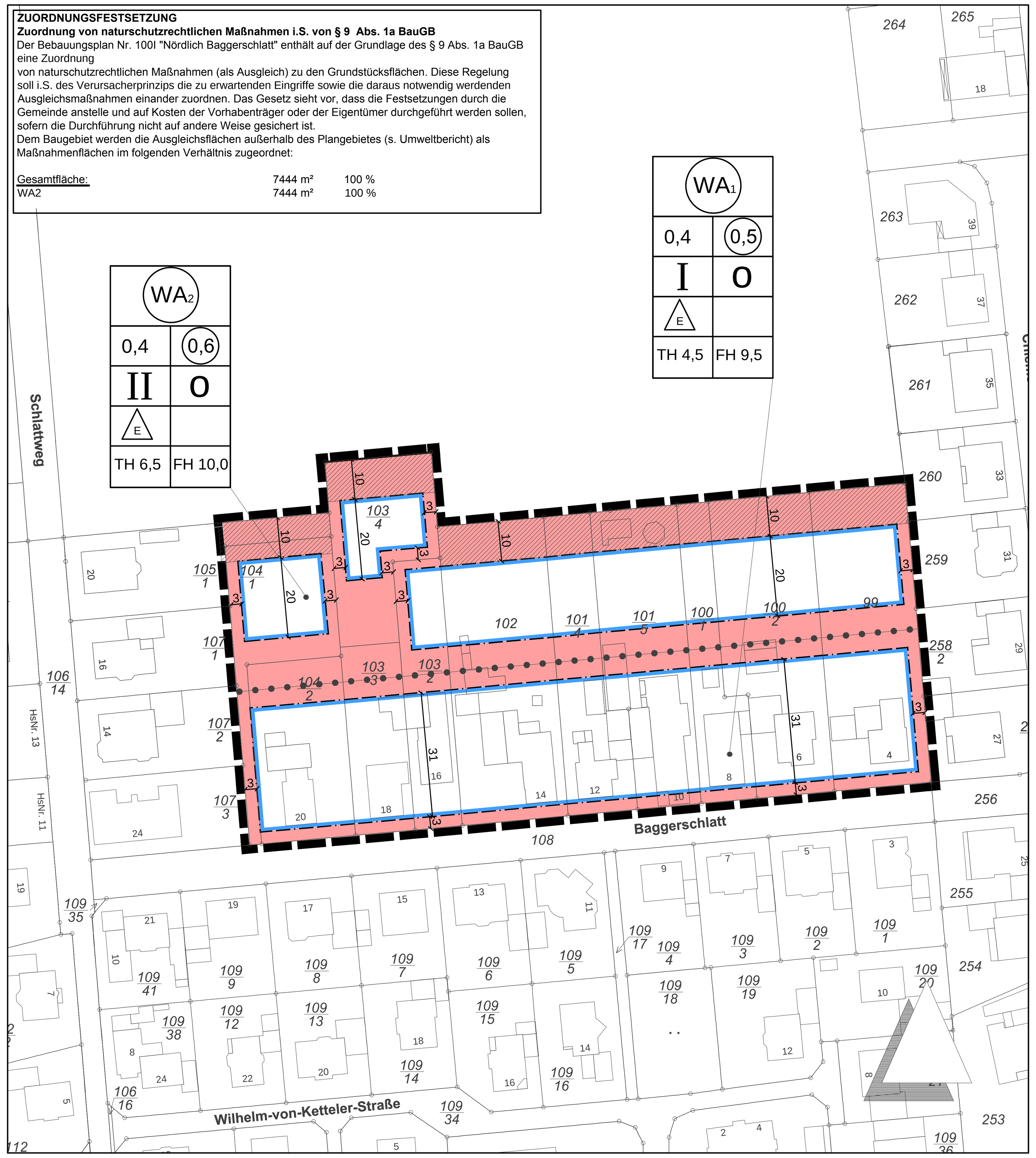
ZUORDNUNGSFESTSETZUNG
Zuordnung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen i.S. von § 9 Abs. 1a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" enthält auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB eine Zuordnung
von naturschutzrechtlichen Maßnahmen (als Ausgleich) zu den Grundstücksflächen. Diese Regelung soll i.S. des Verursacherprinzips die zu erwartenden Eingriffe sowie die daraus notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen einander zuordnen. Das Gesetz sieht vor, dass die Festsetzungen durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer durchgeführt werden sollen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist.
Dem Baugebiet werden die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes (s. Umweltbericht) als Maßnahmenflächen im folgenden Verhältnis zugeordnet:

Gesamtfläche:	7444 m²	100 %
WA2	7444 m²	100 %



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO unzulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 unzulässig.

2. Geschossflächenzahl
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen.

3. Grundflächenzahl
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch nicht hochbauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 30 % zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien (mind. 25% Fugenanteil) befestigt werden.

4. Zahl der Wohnungen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

5. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen
5.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden nächstliegenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) im Fassadenschnitt gemessen.
Bei Gebäuden, die nicht an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt zum Baugrundstück i.S. von § 5 Abs. 2 NBauO.
5.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die der Oberkante der angrenzenden nächstliegenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt zum Baugrundstück i. S. von § 5 Abs. 2 NBauO.
5.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten jeweils über 2/3 der jeweiligen Trauflänge.
5.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Dachgauben, sonstige Dacheinschnitte und Krüppelwalme.

6. Sockelhöhe
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 dürfen die straßenseitige Sockelhöhe (OKFF im EG) und insgesamt max. 60 % des Hauptgebäudes 0,30 m über Oberkante der angrenzenden nächstliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 haben Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mind. 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Die Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen i.S. des §12 BauNVO sind in einem Abstand von 10 m zur nördlich angrenzenden Waldfläche (gekennzeichnete Fläche) nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB im Einvernehmen mit § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 I "Nördlich Baggerschlatt" der Stadt Cloppenburg.

§ 2 Dachausbildung
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Walmdächer sind nur zulässig bei zwei Vollgeschossen. Doppelhäuser sind mit einer Dachneigung bis max. 52° zulässig. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Dachneigungen mit mind. 20° zulässig.
Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.
Als zulässige Sonderform des Satteldaches sind Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz in der Giebelachse (Firstlinie) darf max. 1,50 m betragen.
Ausnahmsweise darf bei Pultdächern von den gleichen Dachneigungen abgewichen werden, wenn diese eine Differenz von mindestens 12° aufweisen.
Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Zwerchgiebel, Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Carports und Grasdächer.
Ausnahmsweise sind in den WA1 und WA 2 - Gebieten Flachdächer zulässig, wenn im Mittel die vorgegebene Traufhöhe eingehalten wird und wenn das Flachdach für die Erzeugung regenerativer Energien (hier: Fotovoltaik) mindestens zu 1/2 genutzt wird.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig:
Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind dabei in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Diese Festsetzung gilt nicht für begrünte Flachdachgaragen, hier dürfen Solarkollektoren die OK Dach bis zu 1,50 m überschreiten.

§ 3 Gauben und sonstige Dacheinschnitte
Gauben und sonstige Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite der Dachflächen von insgesamt 1/2 max. 5,00 m pro Gaube und Dacheinschnitt, gemessen auf Höhe des jeweiligen Eingriffs und Neigung des Gaubendaches von mindestens 15° zulässig.
Sonstige Dacheinschnitte im Bereich der Ortgänge sind nur bis zu einer Breite der Dachflächen von insgesamt 1/6, gemessen auf Höhe des jeweiligen Eingriffs, zulässig.

§ 4 Einfriedigungen
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur zulässig:
a.) als lebende Hecke;
Höhe max. 2,00 m
b.) als dauerhaft begrüntem und grundstücksinnenseitig gelegenem Maschendraht oder Gitterstabzaun;
Höhe max. 1,80 m
c.) in Kombination aus lebender Hecke / Begrünung und Holzzaun;
Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mindestens 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecke/Bepflanzungen zu gliedern, Höhe max. 1,80 m.
d.) als gemauerte Sockel, Stützmauer oder Einzelpfeiler auch in Kombination mit schmiedeeisernem/durchsichtigem Zaun;
Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler max. 2,00 m Höhe und 0,65 m Breite bei mind. 1,80 Abstand untereinander.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die unter a, b, c genannten Einfriedungen im Mittel bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstrasse maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeniveau.
Die zulässigen Pflanzenarten für die Hecken sind in dem Umweltbericht zum Bebauungspla Nr. 100I angegeben.

§ 5 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt nach § 91 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der § 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung:
WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
(0,6) — GFZ=Geschoßflächenzahl
0,4 — GRZ=Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe
FH — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Sonstige Planzeichen:
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.100 I

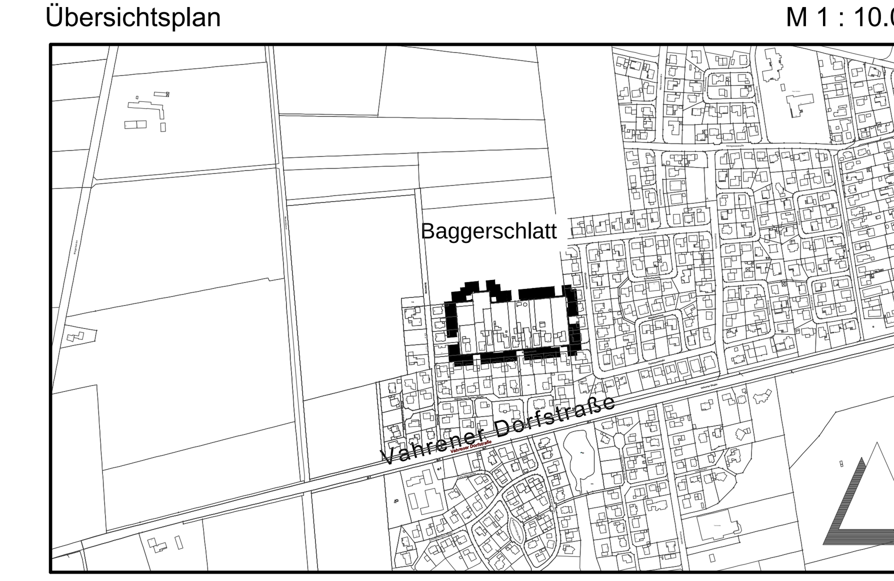
STADT CLOPPENBURG

Bebauungsplan Nr. 100I

"Nördlich Baggerschlatt"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Übersichtsplan — M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. § 58 des Niedersächsisischen Kommunalverwaltungsgessetzes (NKomVG), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Cloppenburg den Bebauungsplan Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung,als Satzung beschlossen.

Cloppenburg, den 02.11.2017

(Siegel) gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.02.2017 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 13.02.2017 in der Nordwest Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cloppenburg, den 02.11.2017

(Siegel) gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am 27.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2017 in der Münsterländischen Tagezeitung und am 26.042017 in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des BebauungsplanesNr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung haben vom 04.05.2017 bis 06.06.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Cloppenburg, den 02.11.2017

(Siegel) gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde vom Fachbereich 4: Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeitet.

Planunterlage
Kartengrundlage ist ein Auszug des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS) mit Stand vom 06.01.2017 und mit der Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) .

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Cloppenburg hat den Bebauungsplan Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Cloppenburg, den 02.11.2017

(Siegel) gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, ist gem. § 10 BauGB am 10.11.2017 in der Münsterländischen Tageszeitung und am 10.11.2017 in der Nordwest Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 10.11.2017 rechtsverbindlich geworden.

Cloppenburg, den 14.11.2017

(Siegel) gez. Dr. Wiese
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Bebauungspläne
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 100I "Nördlich Baggerschlatt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche 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

(Siegel)
Bürgermeister

Hinweis:

Bodenfunde:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 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.

Bergbau:
Es wird mitgeteilt, dass die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist.
Es handelt sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb wird darauf hingewiesen, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.

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.

Fachbereich 4: Stadtplanung und Bauordnung — M. 1:1000

Sevelter Straße 8; 49661 Cloppenburg — Tel.: 04471/185-0; Fax 04471/185-311
E-Mail: rathaus@cloppenburg.de — Internet: http://www.cloppenburg.de