

**Bebauungsplan Nr. 143**  
**„Aslage II“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil 1)

Vorentwurf

15.12.2021

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes – Verkehrs- und Sportstättenlärm	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen	5
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	8
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Verkehrsflächen	10
5.6 Grünflächen	10
5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>12</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	12
8.2 Planverfasser	13

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Cloppenburg beabsichtigt aufgrund zu erwartender Fehlentwicklungen die städtebauliche Beordnung einer gewachsenen Wohnsiedlung und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 143 „Aslage II“ auf.

In Cloppenburg herrscht in den stadtnahen Wohnsiedlungen seit einigen Jahren ein immer stärker werdender Preis- und Wohnungsdruck. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143, dessen Bebauung sich überwiegend in den 1960er – 1980er-Jahren entwickelt hat, hat aus diesem Grund in den letzten Jahren eine fortschreitende Verdichtung der bisher überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten städtebaulichen Struktur stattgefunden. In Anbetracht des Bevölkerungswachstums in der Kreisstadt und der Forcierung von Innenentwicklung entgegen der Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zur Deckung des Wohnbedarfs entspricht diese Entwicklung grundsätzlich der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Cloppenburg. Aufgrund fehlender Regelungen im für den Geltungsbereich derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ aus dem Jahr 1973 kam es allerdings in der Vergangenheit zu Entwicklungen, die sich städtebaulich nicht in den vorhandenen Siedlungsraum einfügen und eine zu starke Überformung des kleinteiligen Wohngebietes befürchten lassen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 08/09 durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 überarbeitet und an aktuelle Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Das Ziel ist es dabei, einen Plan aufzustellen, der allen Interessen im Inselviertel gerecht wird. Nach Bekanntwerden der Entwicklungsabsichten privater Investoren und im Hinblick auf die Entwicklungen der letzten Jahre gründete sich im Sommer 2021 die Interessensgemeinschaft Inselviertel, ein Bürgerverein, der sich für die Belange der Bewohner des Inselviertels einsetzt und aktiv in den Planungsprozess der städtebaulichen Entwicklung eingebunden werden will. Sie fordern den Erhalt des Inselviertels als Einfamilienhausgebiet. Der vorliegende Plan hat somit die Aufgabe einen Konsens zwischen der flächensparenden Bereitstellung von Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung sowie den Schutz eines funktionierenden Siedlungsraumes zu finden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine 51,6 ha große Fläche im nördlichen Teil des Stadtgebietes südlich der Ortsumgehung, östlich der Friesoyther Straße und westlich des Garreler Weges. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das Stadion- Gelände inklusive Spiel- und Trainingsflächen des BV Cloppenburg sowie der Mehrgenerationenpark. Der restliche Teil ist neben vier Spielplätzen durch überwiegend bebaute Wohngrundstücke sowie entlang der Friesoyther Straße teilweise durch Mischgebietsnutzungen geprägt.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Cloppenburg aus dem Jahr 2007 werden für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Für einzelne Bauflächen am Garreler Weg, an der Straße „Am Rennplatz“, an der Friesoyther Straße, an der Westerlandstraße sowie an der Straße „Aslage“ werden gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der 1.38 Flächennutzungsplanänderung „Aslage II“ werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Zur Absicherung der vorhandenen Nutzung und in Anlehnung an den Ursprungsplan Nr. 08/09 werden im Bebauungsplan Nr. 143 überwiegend allgemeine Wohngebiete

(WA1 – WA4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Grundstücke entlang der Friesoyther Straße als eine der Haupteinfahrtsstraßen von Cloppenburg werden Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Steuerung der Verdichtung der einzelnen Wohngebiete werden die zulässigen Wohneinheiten bedarfsgerecht festgesetzt, so dass zukünftige Quartiere für Mehrfamilien- oder Einfamilienhäuser im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstehen können. Durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen wird die Höhenentwicklung in den einzelnen Gebieten so gesteuert, dass Fehlentwicklungen vermieden werden. Das Stadiongelände im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird, wie im Ursprungsplan, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Vier im Geltungsbereich vorhandene Spielplätze werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ wurde auf Grundlage des vom Katasteramt Cloppenburg zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:2.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 51,6 ha große Fläche im nördlichen Stadtgebiet von Cloppenburg. Umschlossen wird das Plangebiet von der Ortsumgehung (B 213) im Norden, vom Garreler Weg im Osten und von der Friesoyther Straße im Westen. Der genaue Geltungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ ist überwiegend durch eine Wohnbebauung aus den 1960er- 1980er Jahren geprägt. Vorherrschend sind hierbei Einfamilienhäuser, wobei in den letzten Jahren der Bau von Mehrfamilienhäusern stark zugenommen hat und das städtebauliche Gefüge einiger Straßenzüge stark beeinflussen. Entlang der Friesoyther Straße als eine der Haupteinfahrtsstraßen von Cloppenburg herrscht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das ca. 8,4 ha große Stadiongelände mit den Spiel- und Trainingsplätzen inklusive Tribüne des BV Cloppenburg sowie der Mehrgenerationenpark der Stadt Cloppenburg mit Spielplatz, Skaterbahn, etc..

Westlich und östlich des Plangebietes grenzen ähnlich ausgeprägte Wohngebiete an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Südlich befindet sich das Altenheim St. Pius- Stift, der Kindergarten sowie die Grundschule der evangelischen Kirchengemeinde sowie eine verdichtete Mischnutzung aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe, die bereits den Übergang in die Cloppenburger Innenstadt darstellt.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Aslage II“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Die Stadt Cloppenburg wird gemäß LROP als Mittelzentrum eingestuft.

Laut Kapitel 2.1 des LROP zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Mit der bedarfsgerechten Steuerung der zukünftigen Siedlungsentwicklung in einer vorhandenen Wohnsiedlung, die einerseits die vorhandenen Strukturen berücksichtigt und dennoch Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorbereitet, wird den raumordnerischen Zielaussagen entsprochen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

In der Begründung zur Siedlungsentwicklung wird ausgeführt, dass die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden in einer Art und Weise erfolgen soll, die den besonderen Charakter erhält, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt und Fehlentwicklungen durch geeignete Maßnahmen korrigiert werden. Die vorliegende Planung zur Steuerung der zukünftigen Wohnbauentwicklung im Inselviertel stimmt somit mit den raumordnerischen Zielen überein.

#### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Cloppenburg aus dem Jahr 2007 werden für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Für einzelne Bauflächen am Garreler Weg, an der Straße „Am Rennplatz“, an der Friesoyther Straße, an der Westerlandstraße sowie an der Straße „Aslage“ werden gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Das Inselviertel hat sich entgegen der Planungen in den 1970er Jahren zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet entwickelt. Gemischte Strukturen sind ausschließlich entlang der Friesoyther Straße ablesbar. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan Nr. 143 „Aslage II“ fast ausschließlich allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausschließlich entlang der Friesoyther Straße sind Mischgebiete gem. § 6 BauNVO geplant. Im Rahmen der 1.38 Flächennutzungsplanänderung „Aslage II“ werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 143 „Aslage II“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gelten aktuell die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 08/09 „Aslage“ aus dem Jahr 1973 inklusive 1. und 2. Änderung. Für vier kleinere Flächen nördlich und südlich der Inselstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 08/09 aufgehoben, so dass sie aktuell einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB darstellen.

Im Bebauungsplan Nr. 08/09 werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) sowie Mischgebiete (MI) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ 0,3-0,4 und GFZ 0,5-1,2) sowie durch die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen (I-III- geschossig) geregelt. Die Bauweise wird fast ausschließlich als offene Bauweise (o) festgesetzt. Ausschließlich in Bereichen, für die der Bebauungsplan 08/09 außer Kraft gesetzt wurde, wurde eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, die aber nie realisiert wurde. Die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erfolgt sehr dezidiert und orientierte sich stark am damals vorhandenen baulichen Bestand.

Eine Regelung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude sowie die Steuerung der baulichen Höhen durch die Deckelung der Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 08/09, was heute zunehmend zu Fehlentwicklungen führt und ein Grund für die vorliegende Neuaufstellung des Planes ist. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden zeitgemäße Festsetzungen für das Plangebiet getroffen, die den baulichen Bestand berücksichtigen und dennoch Raum für Entwicklung lassen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 143 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes – Verkehrs- und Sportstättenlärm**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die öffentlichen Belange zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Ortsumgehung (B 213) sowie der Friesoyther Straße. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/09 im Jahr 1973 war die Ortsumgehung zwar bereits in Planung, aber noch nicht realisiert. Zwar wurde im Rahmen des Neubaus der B 213 nördlich des Plangebietes die Bebauung berücksichtigt und durch eine entsprechende Lärmschutzwand geschützt, allerdings ist die Verkehrsbelastung seitdem stark gestiegen. Dies trifft auch auf die Friesoyther Straße zu, die als eine der Haupteinfahrtsstraßen von Cloppenburg stark frequentiert ist. Aus diesem Grund wird im Aufstellungsverfahren

ren des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ gutachterlich geprüft, in wie weit der Verkehrslärm auf den Planungsraum einwirkt und ob ggf. passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen, die bei Neu- oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, berücksichtigt werden müssen.

Weiterhin muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ die Lärmbelastung des im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Stadions inklusive des Mehrgenerationenparks berücksichtigt werden. Auch hierzu wird gutachterlich geprüft, ob im Bebauungsplan Nr. 143 Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt werden müssen.

#### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Dies wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Aslage II“ eingearbeitet.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: 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, Tel.:04471/185-0 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 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 unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### **4.5 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen (s. Hinweise).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Absicherung der vorherrschenden Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ allgemeine Wohngebiete (WA1-WA4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung des vorhandenen Wohnquartiers bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die von den genannten Nutzungen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der Wohnnutzung vereinbar.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Friesoyther Straße als eine der Haupteinfahrtsstraßen Cloppenburgs, wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur aus Wohnen, Handel und Gewerbe ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Auch für die Mischgebietsflächen erfolgt eine Feinsteuerung der Nutzungen zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen. Dem entsprechend sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen würden sich ebenfalls nicht in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen und diese stören.

### **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Anlass der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ ist unter anderem die Steuerung der städtebaulichen Verdichtung der gewachsenen Siedlungsbereiche.

Die bauliche Entwicklung des Inselviertels erfolgte größtenteils in den 1960er- 1980er Jahren. Der derzeit für den Großteil der Siedlung rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ wurde im Jahr 1973 zur Absicherung der damals bereits vorhandenen Bebauung im südlichen Teil sowie zur Vorbereitung einer Neubebauung im nördlichen Teil des Plangebietes aufgestellt. Wie im ländlich geprägten Cloppenburg üblich, wurden hier zu dieser Zeit überwiegend Einfamilienhäuser gebaut. Eine Steuerung der Wohneinheiten je Wohngebäude war hierfür nicht nötig. Dieser Trend zum Einfamilienhaus blieb auch in den folgenden Jahrzehnten bestehen, so dass sich die städtebauliche Struktur des Inselviertels auch beim Verkauf von Grundstücken kaum änderte.

Auch heute noch ist das Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform in Cloppenburg. In den letzten Jahren ist aber auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen stark angestiegen, was einerseits durch einen sich verändernden Wohnbedarf, andererseits aber auch durch stark steigende Immobilienpreise und eine positive Bevölkerungsentwicklung ausgelöst wird. Dies führte in den letzten Jahren vermehrt dazu, dass in den innenstadtnahen Wohnsiedlungen in Cloppenburg in die Jahre gekommene Einfamilienhäuser nach dem Verkauf der Eigentümer abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wurden.

Was unter dem Gesichtspunkt der Innentwicklung und Nachverdichtung positiv zu bewerten ist, hat andererseits negative Auswirkungen auf den Siedlungscharakter



und das Nachbarschaftsgefüge dieser Straßenzüge. Um diese Entwicklung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bedarfsgerecht zu steuern, wird für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete (WA1- WA4) die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB verbindlich festgesetzt. Neben einer absoluten Zahl als Obergrenze orientiert sich die Verdichtung zusätzlich an der jeweiligen Grundstücksgröße, um auch hierüber Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Festlegung der verschiedenen Wohngebiete erfolgte nach eingehender Analyse der vorhandenen Bebauung sowie der Ausprägung der Erschließungsstraße. Zusätzlich orientiert sich die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude am städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Cloppenburg aus dem Jahr 2015 (Dichtekonzept). Hierin werden bereits Aussagen zur Zulässigkeit von Wohneinheiten getroffen, die bisher bereits zur Bewertung von Bauanfragen herangezogen wurden.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA1) stellen zukünftig auch weiterhin die klassischen Einfamilienhausgebiete dar, die auch in Zukunft in ihrer Struktur erhalten werden sollen. Dem entsprechend sind hierin je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Es handelt sich hierbei überwiegend um die „innenliegenden“ Siedlungsbereiche entlang der Fehmarnstraße und den nördlichen Teil der Rügenstraße, die Grundstücke entlang des östlichen Teils der Norderneystraße sowie einen Großteil der Grundstücke entlang der Baltumstraße, Wangeroogstraße und Borkumstraße. Des Weiteren erfolgt diese Gebietsausweisung auch für Grundstücke nördlich der Syltstraße und zwischen Syltstraße, Aslage und Amrumstraße sowie die Grundstücke an den Stichstraßen der Westerlandstraße gegenüber dem Stadion.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA2) ist eine behutsame Verdichtung vorgesehen, die sich bereits in Grundzügen in der vorhandenen Siedlungsstruktur ablesen lässt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) wird dementsprechend festgesetzt, dass je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig sind. Der Sprung von zwei auf sechs Wohneinheiten scheint groß, birgt aber bei einer zweigeschossigen Bauweise die Möglichkeit, Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss unterzubringen. Die Grundstücke, die hierfür vorgesehen sind, erstrecken sich entlang des nördlichen Teils des Garreler Weges, nördlich und südlich der Inselstraße sowie entlang der Usedom-, Halligen- und Pellwormstraße inklusive aller Grundstücke, die an die Ortsumgehung grenzen. Darüber hinaus entlang der Mellum-, Föhr-, Scharnhörn- und Langeoogstraße sowie dem westlichen Teil der Norderneystraße, einem Großteil der Helgolandstraße und der südlichen Seite der Juist- und Borkumstraße. Außerdem im nördlichen Bereich der Westerlandstraße, der östlichen Seite der Straße Aslage sowie südlich der Amrumstraße.

Eine noch höhere Verdichtung der Grundstücke ist für die Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA3) vorgesehen. Hierin wird festgesetzt, dass je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig sind. Da diese Entwicklung einen starken Eingriff in das Siedlungs- und Nachbarschaftsgefüge mit sich bringt, sind hierfür ausschließlich Bereiche vorgesehen, die bereits heute stark verdichtete Ansätze aufweisen und sich durch ihre Lage im südlichen Teil des Geltungsbereiches bereits in Richtung Innenstadt orientieren. Hierbei handelt es sich um Grundstücke im südlichen Teil des Garreler Weges, nördlich der Straße „Am Rennplatz“ sowie an der westlichen Seite der Westerlandstraße.

Das allgemeine Wohngebiet (WA4) stellt einen Sonderfall dar. Es erstreckt sich ausschließlich auf die Fläche zwischen der Westerland-, Spiekeroog-, Helgolandstraße und der Straße „Am Rennplatz“. Die Gebäudestruktur auf dieser Fläche ist entgegen der kleinteiligen Grundstücksstruktur im Inselviertel durch wenige große Häuser mit

vergleichsweise vielen Wohnungen geprägt. Diese Struktur bestand bereits überwiegend bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/09 im Jahr 1973 und soll in ihrer Form erhalten bleiben. Dem entsprechend wird für das allgemeine Wohngebiet (WA4) festgesetzt, dass je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Eine absolute Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude gibt es hier nicht.

Eine der größten Herausforderungen bei einer Unterbringung von mehr Wohneinheiten auf den Grundstücken ist der Nachweis der nötigen Stellplätze. Um im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung trotz Nachverdichtung möglichst großzügige unversiegelte Flächen auf den Grundstücken zu erhalten, präferiert die Stadt Cloppenburg die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in hauseigenen Tiefgaragen. Um hierfür für Bauherren einen Anreiz zu schaffen, wird für die Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA2 und WA3) festgesetzt, dass wenn bei Einhaltung der Verhältniszahl 80% der für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude um bis zu zwei Wohnungen erhöht werden kann.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO und Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Für die bereits heute verdichtete Siedlungslage soll unter der Berücksichtigung des Innenentwicklungsgebotes eine möglichst hohe Ausnutzung der Wohngrundstücke ermöglicht werden. Dem entsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA4) eine Grundflächenzahl von  $GRZ \leq 0,4$  und eine Geschossflächenzahl von  $GFZ \leq 0,8$  festgesetzt. Das Mischgebiet entlang der Friesoyther Straße weist bereits heute eine stärkere Verdichtung als die angrenzenden Wohngebiete auf. Dem entsprechend wird hierin eine Grundflächenzahl von  $GRZ \leq 0,6$  und eine Geschossflächenzahl von  $GFZ \leq 1,0$  festgesetzt. Größtenteils wird hiermit den Festsetzungen des Ursprungsplanes entsprochen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen unter anderem über die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO gesteuert. Diese wird einheitlich für alle allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie für die Mischgebiete mit einer maximal II-geschossigen Bauweise festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls überwiegend den Festsetzungen des Ursprungsplanes und somit der vorhandenen baulichen Struktur. Für einen Bereich entlang der Fehmarn- und Rügenstraße ist im Ursprungsplan Nr. 08/09 eine I-geschossige Bauweise festgesetzt. Durch eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich kann für diese Flächen eine höhere Auslastung der Grundstücksfläche ermöglicht werden. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist dadurch nicht zu erwarten, da die umliegenden Strukturen bereits entsprechend geprägt sind. Darüber hinaus wurden im Ursprungsplan Grundstücke festgesetzt, auf denen eine Bebauung bis hin zu einer IV-geschossigen Bauweise ermöglicht wurde. Da diese Planungen nie realisiert wurden und sich hier auch eine maximal II-geschossige Bebauung etabliert hat, wurde der Bebauungsplan für diese Flächen außer Kraft gesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 08/09 „Aslage“ aus dem Jahr 1973 erfolgte keine weitere Steuerung der Höhen. In den letzten Jahren kam es durch diese fehlende absolute Höhenbegrenzung zu Fehlentwicklungen, die ebenfalls ausschlaggebend für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 sind. Im Bebauungsplan

Nr. 143 werden aus diesem Grund zur Steuerung der Höhenentwicklung im Inselviertel Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (OK) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Grundstücke des WA1, die als klassische Einfamilienhausgrundstücke erhalten werden sollen, wird eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50\text{m}$ , eine Firsthöhe von  $FH \leq 9,50\text{m}$  und eine Gebäudehöhe von  $OK \leq 7,50\text{m}$  festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen erlauben einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und verhindern dennoch städtebauliche Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper. Für die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete (WA2-WA4), für die eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich bleiben soll, wird eine einheitliche Traufhöhe von  $TH \leq 7,50\text{m}$ , eine Firsthöhe von  $FH \leq 11,50\text{m}$  und eine Gebäudehöhe von  $OK \leq 9,50\text{m}$  festgesetzt. Die Gebäude die hierdurch entstehen können bieten ausreichend Raum für die Unterbringung der möglichen Wohneinheiten, überragen aber in ihrer Gesamthöhe die im WA1 zulässigen Gebäude nur geringfügig, so dass keine baulichen Ausreißer zu befürchten sind und eine einheitliche Höhenentwicklung im Inselviertel gewährleistet wird. Für die Mischgebietsgrundstücke entlang der Friesoyther Straße wird eine Traufhöhe von  $TH \leq 9,00\text{m}$ , eine Firsthöhe von  $FH \leq 13,00\text{m}$  und eine Gebäudehöhe von  $OK \leq 10,50\text{m}$  festgesetzt. Neben Wohnhäusern sind hier auch gewerbliche Gebäude zulässig, deren oftmals höhere Geschosshöhen durch diese Festsetzung berücksichtigt wird.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und der Dachhaut, der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante und der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK) ist die obere Gebäudekante.

Zur Steuerung eines einheitlichen Straßenbildes soll im Bebauungsplan Nr. 143 auch die Höhensituation in den Eingangsbereichen verbindlich geregelt werden. Dem entsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI) die straßenseitigen Sockelhöhen (OKFF im EG) auf insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,50m über Oberkante der angrenzenden nächstliegenden Straße nicht überschreiten darf.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nicht nur die Höhe baulicher Anlagen, sondern auch die Länge der Gebäude haben einen Einfluss auf das vorhandene Siedlungsgefüge. Um zukünftig Fehlentwicklungen im vorliegenden Plangebiet zu vermeiden, wird daher in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA3) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o), jedoch bis zu einer Länge von max. 25m. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA4) sowie den Mischgebieten (MI) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude bis zu einer Länge von 50m zulässig. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen auf diesen Flächen wird durch diese Festsetzung keine Fehlentwicklung ausgelöst und der städtebauliche Charakter erhalten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese werden zu den Straßen überwiegend mit einem Abstand von 5,00m oder in selteneren Flächen mit

einem Abstand von 3,00m festgesetzt und orientieren sich damit oftmals am baulichen Bestand. Damit werden die Abstände zu den Straßen zu den im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen insgesamt übernommen aber einheitlicher festgesetzt, da sich hier in den 1970er Jahren stark am zu der Zeit bereits vorhandenen baulichen Bestand orientiert wurde. Je nach vorhandener Grundstücksstruktur wird das Bau- fenster davon ausgehend in einer Tiefe von ca. 20,00 m bis 25,00m Breite festge- setzt, um die teilweise vorhandenen Gartenbereiche zu schützen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, südlich der Ortsumgehung, orientiert sich die Baugrenze an der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) und § 9 (2) FStrG. Auch diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen und orientiert sich damit am baulichen Bestand, der sich entsprechend entwickelt hat.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet haben Gara- gen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von der Straßen- begrenzungslinie einen Abstand von 5,00 m einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mindestens 2,50m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung haben Nebenan- lagen, Garagen und Stellplätze einen Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbauba- ren, straßenseitigen Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Da die Wohnsiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ bereits vollständig erschlossen ist, werden die vorhandenen Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihren vorhandenen Breiten festgesetzt.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden ebenfalls entsprechend ihres Bestandes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert.

## **5.6 Grünflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ befinden sich vier Spielplätze, die von der Stadt Cloppenburg unterhalten werden. Diese wer- den zur planungsrechtlichen Absicherung als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist geprägt durch das Stadion des BV Clop- penburg, auf dessen Gelände sich auch der neue Mehrgenerationenpark der Stadt Cloppenburg befindet. Das gesamte Gelände wird im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan Nr. 08/09 übernommen.

## **5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Nördlich der Rügenstraße werden die zurückliegenden Grundstücke über Privat- grundstücke erschlossen, die an die Rügenstraße grenzen. Um dies auch in Zukunft zu gewährleisten, werden diese Erschließungsstiche als mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gestaltung des halböffentlichen Raums vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

In der Vergangenheit kam es im Stadtgebiet und auch im Plangebiet vermehrt zu Fehlentwicklungen. So wurden bis zu 2 m hohe, blickdichte Zäune errichtet oder reine Kiesgärten angelegt, die zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Daher hat sich die Stadt Cloppenburg dazu entschieden, bei zukünftigen Planungen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00m, als dauerhafte begrünzte und grundstücksinnenseitig gelegener Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,80m, in Kombination aus lebender Hecke und Holzzaun, wobei Holzzäune dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00m Länge durch mindestens 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecke zu gliedern sind. Zulässig sind auch gemauerte Sockel, Stützmauern, Gabionen oder Einzelpfeiler in max. 2,00 m Höhe und 0,65 m Breite bei mindestens 1,80m Abstand untereinander. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen der Fuß- und Radwege, sind die erstgenannten Einfriedungen im Mittel bis maximal 1,50m Höhe zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. des Fuß- und Radweges maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeniveau. Die zu verwendenden Pflanzarten sind der Planzeichnung zu entnehmen.

In den Vorgartenbereichen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten genehmigt bzw. für zulässigerweise errichtete Stellplätze oder sonstige nach städtebaulichem Planungsrecht zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Die Anlage von Stein-, Kies- und Glassplittergärten ist unzulässig.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Straßen.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und auszubauende Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.
- **Oberflächenentwässerung**  
Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wird der Sachverhalt bis zur öffentlichen Auslegung geprüft.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Aslage II“ erfolgte im Auftrag der Stadt Cloppenburg durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*