

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Apen diesen Bebauungsplan Nr. 139 „Bereich Apen, südlich der Großen Norderbäke“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Apen, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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.

Apen, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Apen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Apen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat den Bebauungsplan Nr. 139 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apen, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Apen ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 139 ist damit am in Kraft getreten.

Apen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 139 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 139 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Apen, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Apen, den GEMEINDE APEN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017

Vermerk:

Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage Apen BP139 UTM.DXF	02.06.2020

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Anzahl der Wohneinheiten**
Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus sowie eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- Abweichende Bauweise**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.
- Firsthöhe**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 9 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Planstraße (Deckenhöhenplan, nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).
- Nicht überbaubare Flächen**
 - Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen sowie der Kleinen Mühlenstraße nicht zulässig.
 - In der nicht überbaubaren Fläche, die sich innerhalb der 25 m breiten Deichschutzzone befindet, sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Arten sind z. B.:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Erle	Alnus glutinosa	Baum
Esche	Fraxinus excelsior	Großbaum
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Moorbirke	Betula pubescens	Baum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Sileische	Quercus robur	Großbaum
Weißdorn	Crataegus monogyna, C. laevigata	Strauch

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche M 1 ist ein Rückhaltebecken herzustellen. Die Aufweitungsbereiche sind naturnah mit wechselnden Böschungslinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen und mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen.
 - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche M 2 sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Der hier verlaufende Graben ist zu erhalten.
 - In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (M 3) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig, ausgenommen sind Anlagen, die der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder durch das Gewässer erforderlich werden. Bäume und Sträucher dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht gepflanzt werden, ausgenommen hiervon ist die profreie Anpflanzung durch den Unterhaltungspflichtigen zum Zwecke der Unterhaltung des Gewässers oder aus Gründen der Landschaftspflege.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlasten: Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Artenschutz: Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Deichschutzzone: Zum Schutz der Deichanlagen im Plangebiet sind die Bestimmungen des § 16 NDG zu beachten, wonach Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Für Anlagen, die dem Verkehr dienen, gilt § 15 (Besondere Bauwerke) sinngemäß. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Der Träger der Deicherhaltung ist anzuhören. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach Absatz 2 erteilt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 139 hat ein Abstimmungsgespräch am 11.05.2021 zwischen Vertretern der Gemeinde Apen, des NLWKN, des Leda-Jümme-Verbands, des Landkreises Ammerland und des Planungsbüros NWP aus Oldenburg stattgefunden. Dabei wurde festgelegt, dass einer Unterschreitung der Deichschutzzone um weniger als 25 m, aus Sicht des Landkreises Ammerlandes nur unter der Bedingung zugestimmt wird, wenn das alte Gebäude unmittelbar am Deich, Gemarkung Apen, Flur 46, Flurstück 2/2, von der Gemeinde Apen vor Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 139 abgebrochen wird. Durch den Abbruch des Bestandsgebäudes direkt am Deich wird ein neuralgischer Punkt am Deich beseitigt, sodass trotz der Unterschreitung des geforderten Abstandes von 25 m zwischen Deichfuß und Baufläche zukünftig eine bessere Deichunterhaltung möglich ist.

Denkmalschutz: Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen Mühlenstandortes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Festlegung des betreffenden Bereichs ist mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

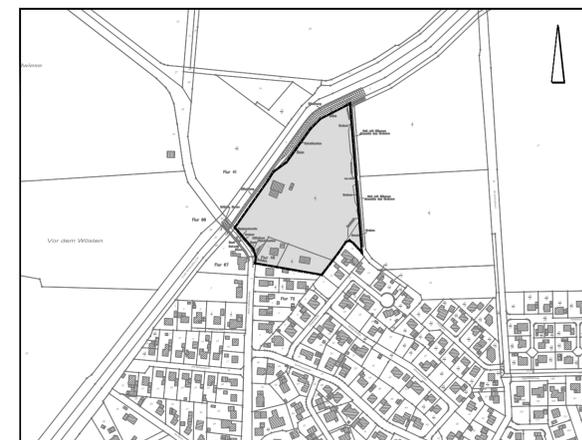
Kampfmittelbeseitigung: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
FH ≤ 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 private Grünfläche
Zweckbestimmung:
GW Gewässerrandstreifen
 öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
 Räumstreifen
 Regenrückhaltebecken
 Deichschutzzone
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 Abriss geplant
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 139 Bereich Apen, südlich der Großen Norderbäke



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2021

M. 1 : 1.000

