

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Apen diesen Bebauungsplan Nr. 138 "Sondergebiet Tagespflege", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgesetzt.

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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Westerstede -

Westerstede den Katasteramt Westerstede

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. 138 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist 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. 138 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Apen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat den Bebauungsplan Nr. 138 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 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 138 ist damit am in Kraft getreten.

Apen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 138 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 138 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

gezeichnet:	U. E.	A. Kampen	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	N. Schraad	R. Abel	N. Schraad		
Datum:	23.11.2019	28.01.2021	25.03.2021		

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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.
© 2018/2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001002059227_2018-12-19-12-25-10.DXF 11542_VER_1_BE_TH_0501.dxf	20.12.2018 28.01.2021
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Tagespflegegestätte

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
FH ≤ 6,00m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

P Private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Gas

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung, Hochdruckgasleitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Extensivgrünland Zweckbestimmung: Extensivgrünland
Garten Zweckbestimmung: Garten
Nutzgarten/Weide Zweckbestimmung: Nutzgarten/Weide
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. 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
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Flächen, in denen Schlafräume zu schützen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 5 (2))
- Richtfunkstrecke Nr. 512 mit Schutzbereich (nachrichtliche Übernahme)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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, Holzkohlensammlungen, 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.

DIN-Normen und technische Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Apen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Emissionen
Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der K 119 mit Emissionen belastet. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der K 119 ausgehenden Emissionen bestehen.

Kampfmittelbeseitigung
Im Rahmen der durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) durchgeführten Luftbildauswertung wurden nur mögliche Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Ein Kampfmittelverdacht besteht nicht. Sollten bei Erdarbeiten jedoch andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

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

Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der weiteren Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(1) Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung „Tagespflegegestätte“ festgesetzt. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:
 - Gebäude, die ganz oder teilweise der Tagespflege oder ambulanten Pflegediensten dienen
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Gewächshäuser zur Eigenversorgung mit einer Grundfläche von maximal 800 m²Ausnahmsweise können im SO₁ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gebäuden, die ganz oder teilweise der Tagespflege oder ambulanten Pflegediensten dienen, zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- (2) Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet SO₂ mit der Zweckbestimmung „Tagespflegegestätte“ festgesetzt. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:
 - Gebäude und Anlagen zu Lager- und Abstellzwecken, Nebenanlagen

- Maß der baulichen Nutzung**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im SO₁ eine Höhe von 11,00 m und im SO₂ eine Höhe von 6,00 m als maximale Firsthöhe festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Straßenmitte der Uplenger Straße, nächstliegender Punkt zum Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet SO₁ die Zahl der Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gebäuden, die ganz oder teilweise der Tagespflege oder ambulanten Pflegediensten dienen, zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auf maximal vier begrenzt wird.

- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Fläche des SO₁ und des SO₂ nicht zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(1) Die aufgeführten gesamt bewerteten Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ d(B(A))	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume (falls geplant)
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

- Schlafräume**
In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im SO₁ (gekennzeichnet Bereich LPB II und LPB III) sind vorrangig zur geräusch-abgewandten Seite auszurichten oder beispielsweise mit schalldämmten Lüftungssysteme so auszustatten, dass nachts der Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens festzulegen und zu detaillieren.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Bei Abgang von Bäumen oder Gehölzen sind diese durch einheimische und standortgerechte Bäume oder Gehölze zu ersetzen. Weitere Gehölzpflanzungen sind nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Extensivgrünland festgesetzt. Diese ist als Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist der vorhandene Teich zum Zwecke der Regenrückhaltung auszubauen. Die Aufweitungsbereiche sind naturnah mit wechselnden Böschungslinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen.

Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 138 "Sondergebiet Tagespflege"

"Eingeschränkte Beteiligung gemäß §4a Abs. 3 BauGB"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2021 Entwurf M. 1 : 1.000

