

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. 135 „Ehemaliges Dockgelände“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgetriggert.

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-Oldenburg

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-Oldenburg

- Katasteramt

Katasteramt

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. 135 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. 135 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. 135 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 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 135 ist damit am in Kraft getreten.

Apen, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 135 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 135 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)

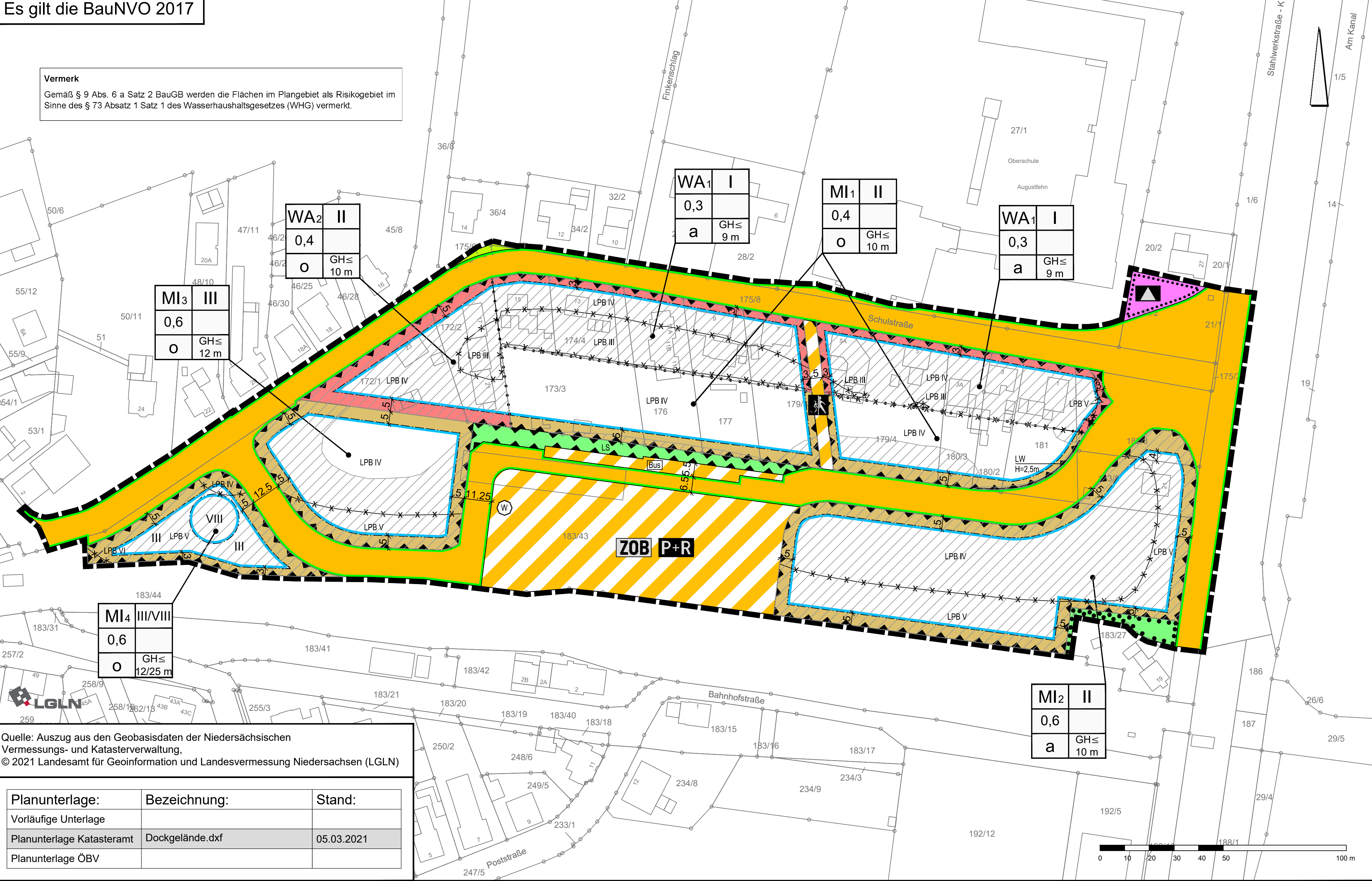
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzielenverordnung 1990 (PlanziV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Dockgelände.dxf	05.03.2021
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Mischgebiet MI

(1) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

(2) In den Mischgebieten können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

3. Zulässige Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

im allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 2 Wohnungen
im allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 6 Wohnungen

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge für Einzelhäuser 20 m, für Doppelhaushälften 10 m und für Hausgruppen 30 m nicht überschreiten.

In der abweichenden Bauweise im Mischgebiet MI 2 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

5. Gebäudehöhe

Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

im allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 9,0 m,
im allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 10,0 m,
in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 maximal 10,0 m,
in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 (III) maximal 12,0 m,
im Mischgebiet MI 4 (VII) maximal 25,0 m.

Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante folgender Straße (nächstliegender Punkt zum Gebäude):

im den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 die Schulstraße
im Mischgebiet MI 2 die Stahlwerkstraße.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen, der Schulstraße und der Stahlwerkstraße nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Absatz 1, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

(3) Auf den Baugrundstücken ist in Abhängigkeit von der zusätzlichen Versiegelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Im WA 1, WA 2 und MI 1 pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche.

Im MI 2, MI 3 und MI 4 pro 300 m² neu versiegelter Grundstücksfläche.

Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Arten sind z. B.:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Mittelgroßer Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum

Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(1) Aktiver Schallschutz

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen sind folgende **aktive Schallschutzmaßnahmen** durchzuführen:

In der gekennzeichneten Fläche LW ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über dem Geländeiveau zu errichten.

In der gekennzeichneten Fläche LW ist eine Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,00 m über dem Geländeiveau zu errichten.

Die Lärmschutzwände müssen Schalldämm-Maß von $R_w > 24$ dB aufweisen.

(2) Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 **Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile** (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel $L_{A,ext}$ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpiegel $L_{A,ext} > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) ermittelt und umgesetzt werden.

(3) Schallschutz von Schlafräumen

In gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von **Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden**, schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

(4) Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen **ebenerdige Außenwohnbereiche** ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen **gebäudegebundene Außenwohnbereiche** ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des jeweiligen schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tagsüber bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Hinweis: Die die textlichen Festsetzungen betreffenden DIN Vorschriften können bei der Gemeinde Apen im Rathaus, Hauptstraße 200, 26889 Apen, eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

GH ≤ 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Schule

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Zentraler Omnibusbahnhof und Parkplatz und Park and Ride Platz

Zweckbestimmung: Bushaltestelle

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutz, Höhe = mind. 2,0 m

Lärmschutzwand, Höhe = mind. 2,5 m

Einschränkungen für ebenerdige Außenwohnbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 8, Abs. 4)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutz, Höhe = mind. 2,0 m

Lärmschutzwand, Höhe = mind. 2,5 m

Einschränkungen für ebenerdige Außenwohnbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 8, Abs. 4)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB III

Lärmpegelbereich