

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Apen, Gelände am Hafenbecken", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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 November 2018). 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
- 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 Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Apen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 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 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 ist damit am in Kraft getreten.

Apen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Apen, den Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

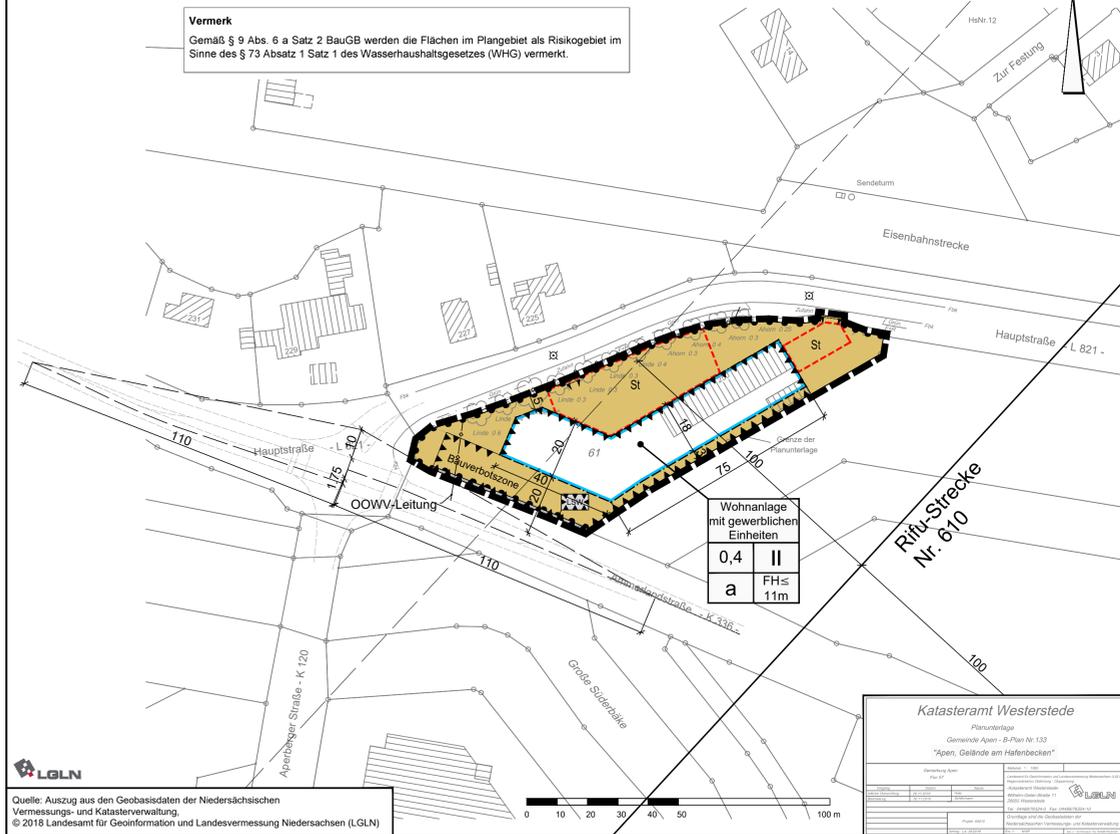
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) 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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 11 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Höhenbezugspunkt
 - OOW-Leitung
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmschutzwände (LSW)
 - Sichtdreieck
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Richtfunkstrecke mit Schutzbereich

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zum Zwecke der Errichtung und dem Betrieb einer Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen 11,0 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Hauptstraße L 821 als unterer Bezugspunkt (nächstliegende Markierung im Planschrieb) und der oberste Punkt des Daches als oberer Bezugspunkt.

Ausnahmen:
Die vorgesezten Giebelansichten dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe bis zu 0,50 m zulässig.
- 3. Abweichende Bauweise**

Es gilt eine abweichende Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen.
- 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur in den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 5. 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 Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

In der gekennzeichneten Fläche parallel zur Ammerlandstraße ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von 55 m zu errichten.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erdgeschoss - Westlicher Gebäuderiegel
Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,2 m an der der Hauptstraße (L 821) zugewandten Seite der am westlichsten gelegenen Terrasse

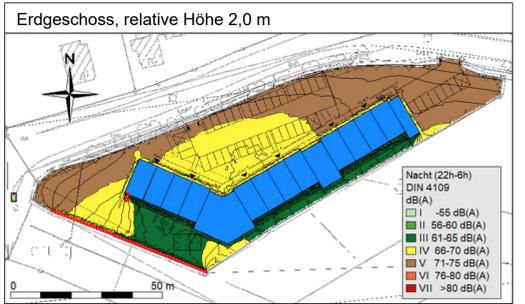
 - 1. Obergeschoss - Westlicher Gebäuderiegel**

Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,6 m an der der Hauptstraße (L 821) zugewandten Seite des am westlichsten gelegenen Balkons
 - Errichtung von geschlossenen Lärmschutzwänden mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,3 m an den der Ammerlandstraße (K 336) zugewandten Seiten aller vier Balkone

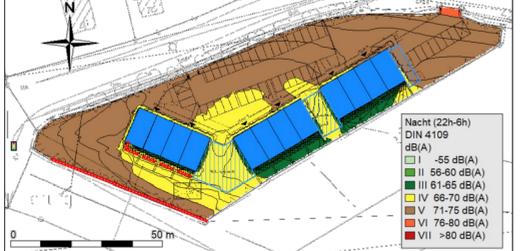
2. Obergeschoss - Östlicher Gebäuderiegel
Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,2 m an den beiden der Ammerlandstraße (K 336) zugewandten Seiten des am südlichsten gelegenen Balkons

Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 und -2 (gemäß Lärmschutzgutachten Nr. 3435-19-b-cb vom 17. Dezember 2020, Büro Itap, Oldenburg)

Beiplan 1 (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5 (2))



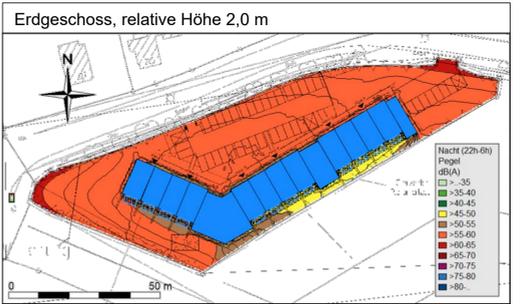
1. Obergeschoss, relative Höhe 4,90 m



2. Obergeschoss, relative Höhe 7,80 m



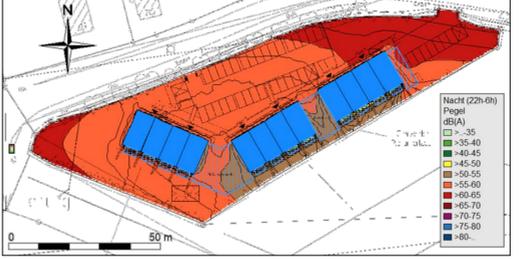
Beiplan 2 (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5 (3))



1. Obergeschoss, relative Höhe 4,90 m



2. Obergeschoss, relative Höhe 7,80 m



(2) Passiver Lärmschutz

In den im Beiplan 1 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlafräume) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in dB
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und ggf. Lüftungssysteme) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 (Stand 2016) nicht unterschritten werden.

(3) Schlafräume

Die Schlafräume und Kinderzimmer in den einzelnen Geschosshöhen, an deren Wänden zur Nachtzeit Verkehrsgläusche mit einem Pegel von über 45 dB(A) ermittelt wurden (siehe Beiplan 2), sind mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung der erforderlichen Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Hinweis: Die die textlichen Festsetzungen betreffenden DIN Vorschriften können bei der Gemeinde Apen im Rathaus, Hauptstraße 200, 26689 Apen, eingesehen werden.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind mindestens fünf einheimische und standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) auf dem Grundstück entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten sind. Abgänge sind nachzupflanzen.

Pflanzliste	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> f. <i>Sorten</i>

Hinweise

Altablagerungen
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.

Bauverbotszone
Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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, Offener 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.

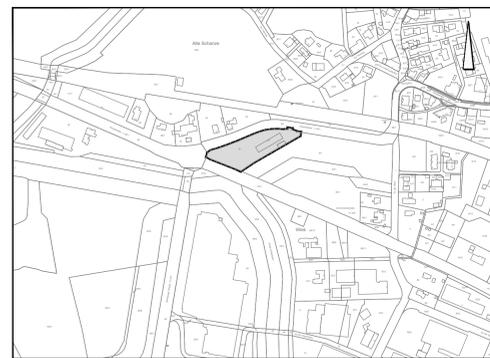
Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen der Leitungsträger ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Verkehrslärm
Das Plangebiet ist u.a. durch die vom Verkehr auf der L 821 und der K 336 ausgehenden Emissionen belastet. Es bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 821 und der K 336 ausgehenden Emissionen.

Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Apen, Gelände am Hafenbecken"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
April 2021 Entwurf M. 1 : 1.000