

# 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. 140 „AMF Erweiterung“, 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

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen 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, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 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. 140 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. 140 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. 140 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Apen, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 140 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 140 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

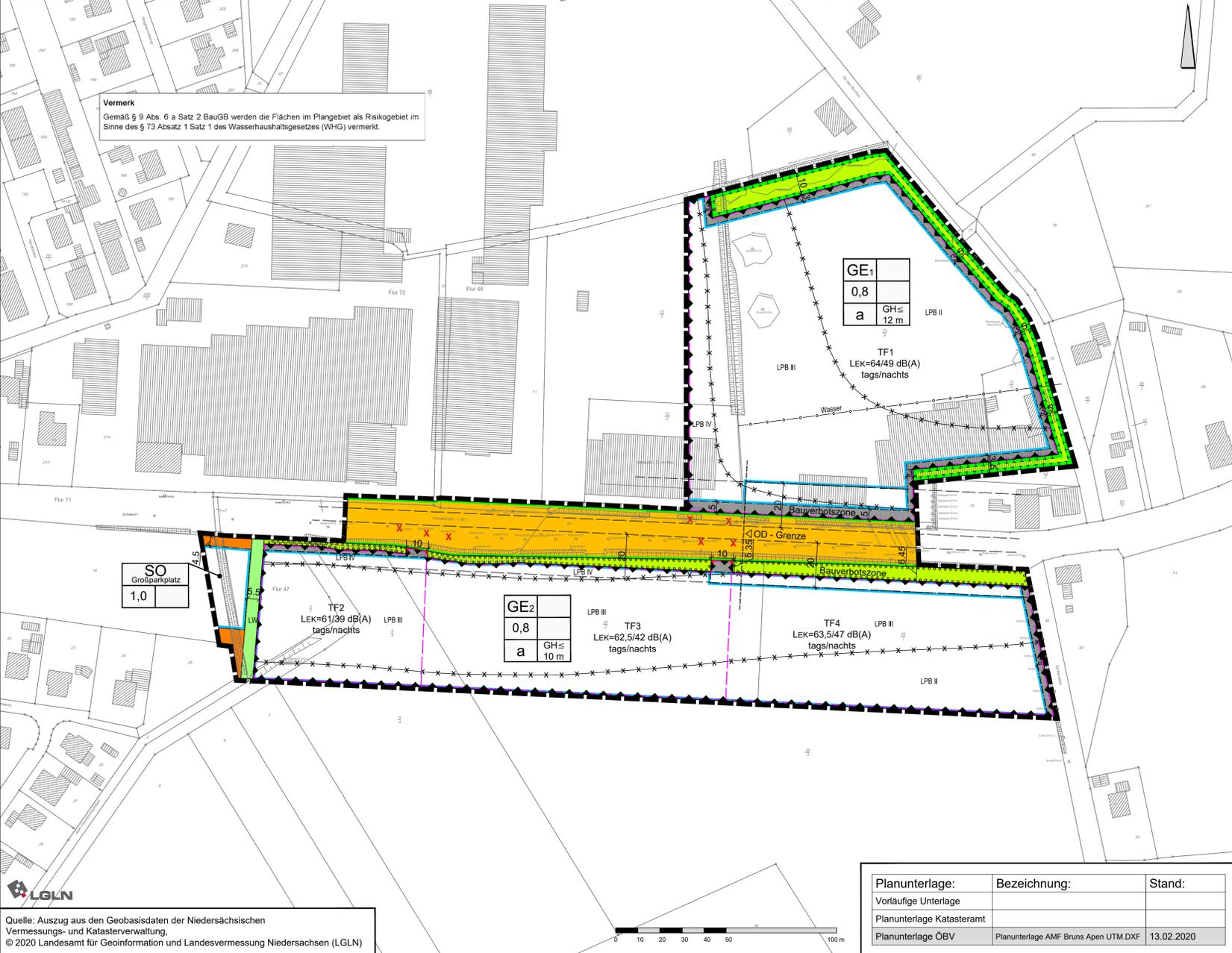
Apen, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Apen, den ..... GEMEINDE APEN  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



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

# Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet**  
(1) Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).  
Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (Nutzungsbezogener Einzelhandel), zugelassen werden. Die Ausnahme ist nur zulässig, wenn keine großflächige Agglomeration entsteht.
- Im Gewerbegebiet GE können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.
- Sonstiges Sondergebiet**  
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großparkplatz“ gemäß § 11 BauNVO dient der Nutzung als Mitarbeiterparkplatz.
- Überbaubare Flächen**  
Innerhalb der überbaubaren Flächen in der Bauverbotszone sind nur offene Lagerflächen zulässig.
- Abweichende Bauweise**  
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Gewerbegebiet GE 1 eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m und im Gewerbegebiet GE 2 eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Hauptstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut.  
Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. In einem Pflanzabstand von etwa 10 m sind Laubbäume als Hochstämme zu verwenden, die Zwischenräume sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Pflanzen sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Schwarzeriele	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Cornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

# 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- In der Fläche für Maßnahmen am nördlichen Plangebietsrand ist im Anschluss an das Verbindungswasser ein 5 m breiter Streifen von Bepflanzungen freizuhalten und extensiv als Gewässersaum zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd).  
Die verbleibende Fläche zum Gewerbegebiet sowie die weitere östliche Maßnahmenfläche ist unter Berücksichtigung des randlichen Baubestandes als dreireihige Strauch-Baumhecke anzulegen. In einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,2 m sind standortgerechte, heimische Sträucher und Laubbäume als Heister unterstehender Pflanzliste zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

# 8. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis IV sind für schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>W,ges</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dachter etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärm-pegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>W,ges</sub> für Außenbauteile in dB	
		Büroräume	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	30	30
IV	66 - 70	30	35

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

# 9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm

- Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> (flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup>) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	L <sub>eq</sub> tagsüber/nachts dB(A) pro m <sup>2</sup>	Quellfläche F in m <sup>2</sup>
TF 1	64,0 / 49,0	19666
TF 2	61,0 / 39,0	4598
TF 3	62,5 / 42,0	8026
TF 4	63,5 / 47,0	8170

Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente für zukünftige Bauvorhaben ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Hinweis: Die die textlichen Festsetzungen betreffenden DIN Vorschriften können bei der Gemeinde Apen im Rathaus eingesehen werden.**

# Hinweise

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

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Offener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nid.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

**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.

**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.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	09.04.2021	21.04.2021			

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet, Großsparkplatz

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- GH≤12 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- LW Zweckbestimmung: landschaftlicher Weg

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

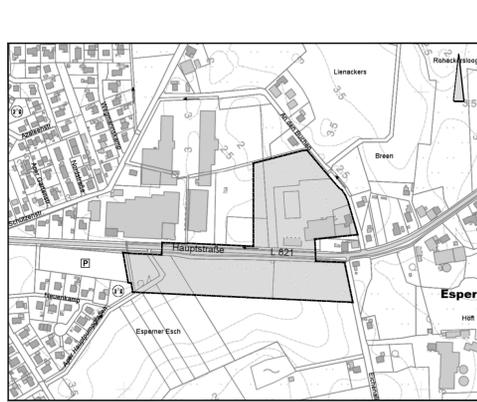
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- unterirdische Leitung (Wasserleitung, nachrichtliche Übernahme)
- Lärmpegelbereich
- Emissionskontingente tagsüber/nachts in dB(A) in Teilflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
- Baumentfernung erforderlich
- Bauverbotszone
- Ortsdurchfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

# Bebauungsplan Nr. 140 "AMF Erweiterung"



April 2021 Entwurf M. 1 : 1.000