

# 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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 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-Cluppenburg

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-Cluppenburg

- 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Apen, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Apen, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 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 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Apen, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

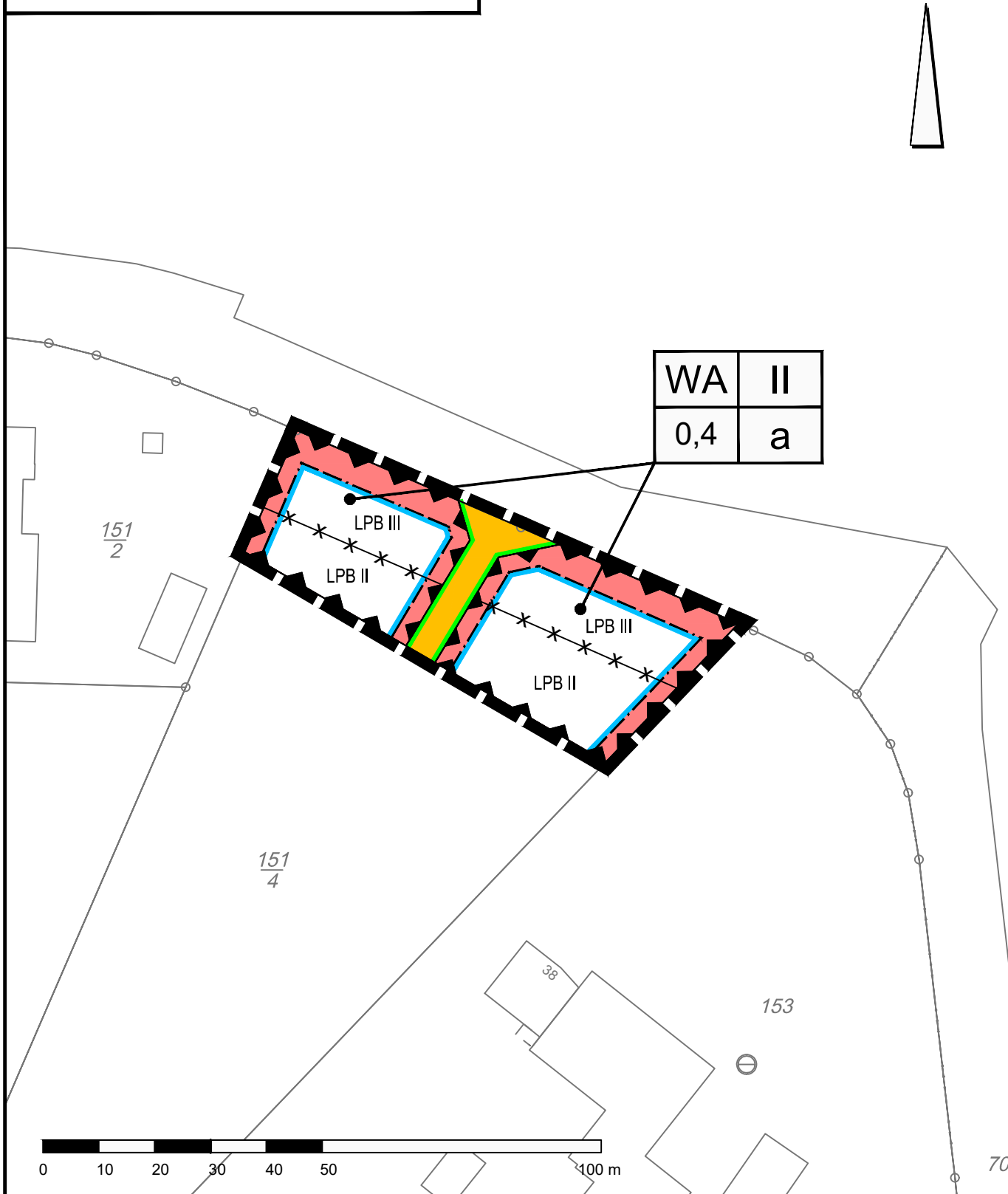
Apen, den ..... Bürgermeister

## 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, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



| Planunterlage:            | Bezeichnung:   | Stand:     |
|---------------------------|----------------|------------|
| Vorläufige Unterlage      | 14932-2853.dxf | 13.04.2021 |
| Planunterlage Katasteramt |                |            |
| Planunterlage ÖBV         |                |            |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

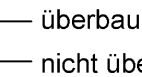
 Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

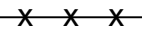
### 6. Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

### 15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

### 1. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird auf 9 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

### 2. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 25 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

### 3. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10,50 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Straße Osterende (Straßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

### 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße sowie zur Kreisstraße K 121 nicht zulässig.

### 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a) Pro 200 qm neu versiegelte 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. Folgende Arten sind geeignet:

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|----------------|-------------------------|
| Eberesche      | Sorbus aucuparia        |
| Erle           | Alnus glutinosa         |
| Moorbirke      | Betula pubescens        |
| Stieleiche     | Quercus robur           |
| Obstbäume      | in Sorten               |

b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf der nicht überbaubaren Fläche am östlichen Plangebietsrand bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen im Kronentraufbereich unzulässig.

### 3. Vorkehrungen zum Lärmschutz

a) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme der Bauteile auf den lärmabgewandten Seiten so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung erstellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

b) Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohn- und Schlafräume) auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen II bis III errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

c) Im Lärmpegelbereich III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

### 4. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Die Fußbodenhöhe im Plangebiet darf eine Höhe von NN + 3,00 m nicht unterschreiten.

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

### 1. Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel zulässig.
- Materialien für die Installation von Technologien für erneuerbare Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf bis zu 60 % einer Dachseite zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### 2. Außenwände

- Die Außenfassaden sind als Verblendmauerklinker herzustellen.
- Anteilig sind auf 10 % der Fassadenansichtsfläche auch andere Materialien zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### 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)

## Hinweise

### □ Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstede, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

### □ Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

### □ Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher sind zu beachten.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

### □ Verkehrslärm

Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der K 121 ausgehenden Emissionen (Lärm, Stäube, Gase etc.).

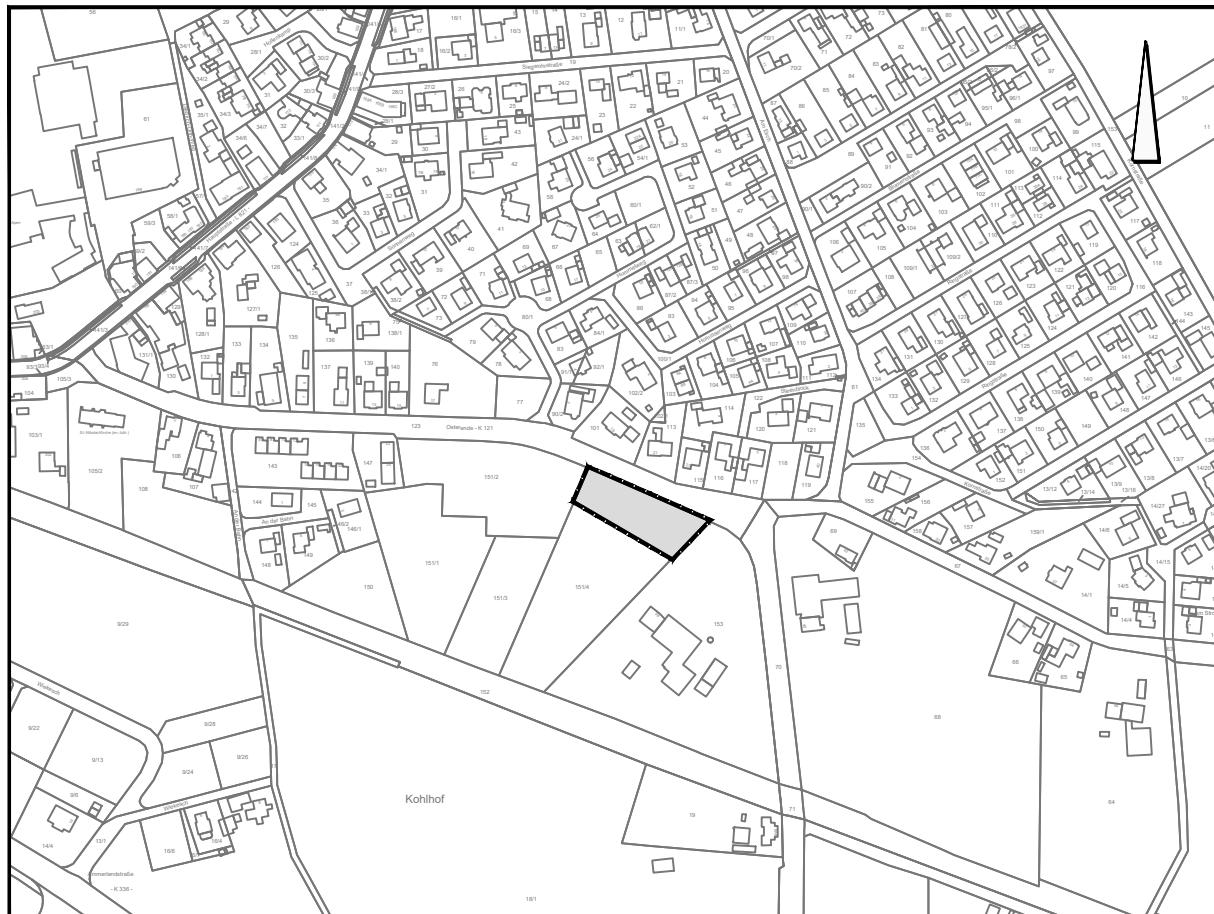
### □ Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z.B. Eigenwasserversorgung /

# Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2021

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

