

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung 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-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 Westerstedde -  
Westerstedde, den ..... Katasteramt Westerstedde

## 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



**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.

# 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

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

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. **Grünordnerische Festsetzungen**  
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
Erie	Alnus glutinosa
Moorbirke	Betula pubescens
Stieleiche	Quercus robur
Obstbäume	in Sorten

b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen im Kronentraufbereich unzulässig.

6. **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) Bei schutzbedürftigen Schlafräumen in Abschnitten mit einem Beurteilungspegel von 45 dB und mehr muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

c) Terrassen, Loggien und Balkone in Abschnitten mit einem Beurteilungspegel von 55 dB und mehr sind zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

7. **Vorkehrungen zum Hochwasserschutz**  
Die Fußbodenhöhe im Plangebiet darf eine Höhe von NN + 3,00 m nicht unterschreiten.

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

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen“.

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

2. **Außenwände**  
(1) Die Außenfassaden sind als Verblendmauerklinker herzustellen.  
(2) Anteilig sind auf 10 % der Fassadenansichtsfläche auch andere Materialien zulässig.  
(3) Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. **Ordnungswidrigkeit**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO sind gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 € geahndet werden.

**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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)  
**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Hinweise

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstedde, 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 Niedersächsischen 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 Westerstedde, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z.B. Eigenwasserversorgung).

**DIN-Normen**  
Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde Apen eingesehen werden.

**Leitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführungen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

**Entschädigungsansprüche**  
Von der Bahnstrecke 1520 Oldenburg – Leer gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber der Deutschen Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

# Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

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

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3  
der Niedersächsischen Bauordnung  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2022 **Endfassung** M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

