

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 diesen Bebauungsplan Nr. 134 "Augustfehn, Nördlich Friedensweg", 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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020

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.

Westerstede, den

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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. 134 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich 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 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 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. 134 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 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 134 ist damit am in Kraft getreten.

Apen, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 134 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 134 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 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. 739)

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)

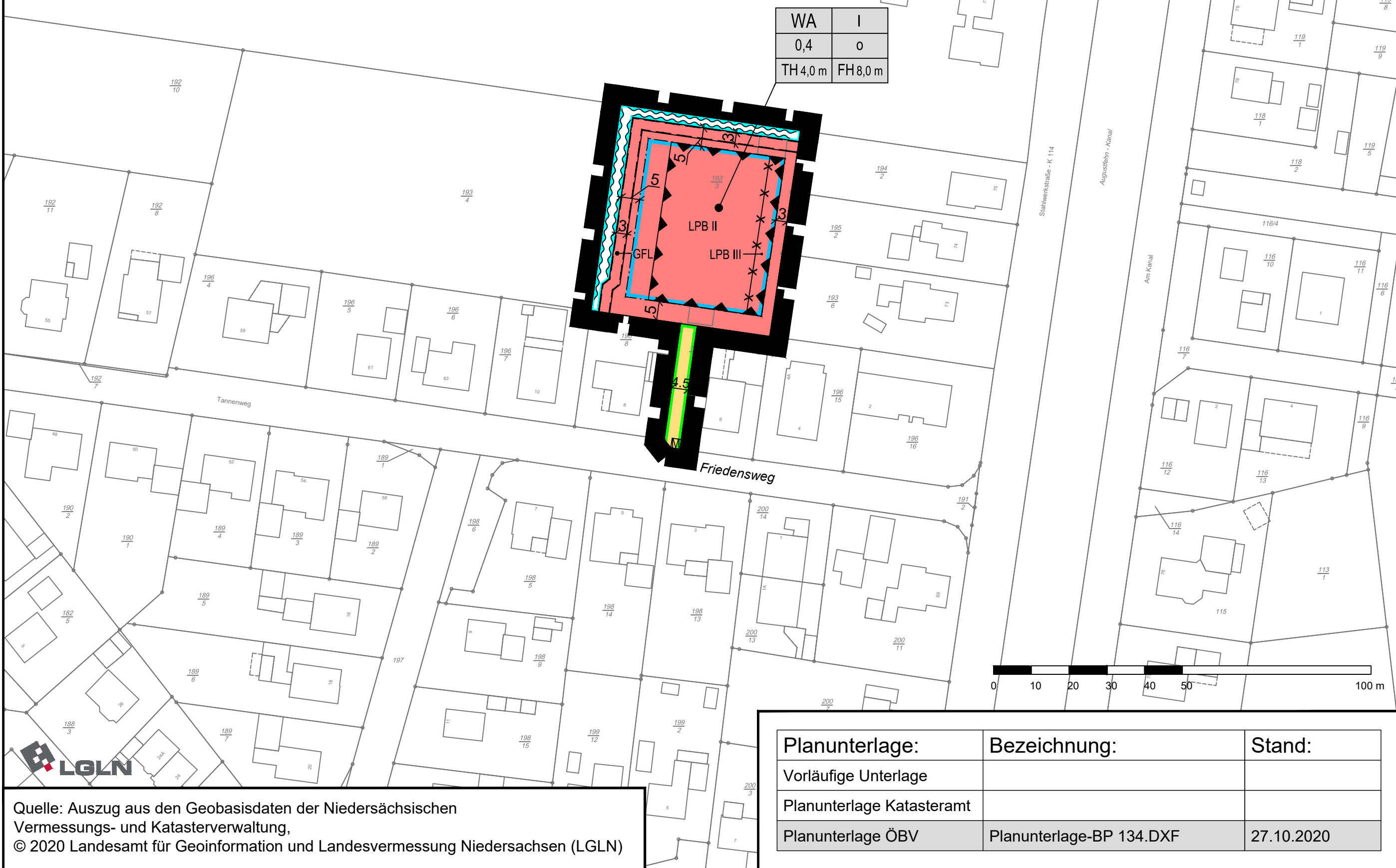
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

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,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

Firsthöhe maximal 8,00m
Traufhöhe maximal 4,00m

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn des Friedenswegs (mittig gemessen, nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt im Friedensweg und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Zulässige Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (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	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Erl	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Baum
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Baum / Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	Baum / Strauch
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Baum / Strauch
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Baum / Strauch

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

- (1) In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollten die in der Tabelle aufgeführten, resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlafräume, Büroräume) nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 7 der DIN 4109-1:2018-01.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB	
II	56-60	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. erf. R'W,ges = 30 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
III	61-65	erf. R'W,ges = 35 dB	erf. R'W,ges = 30 dB

- (2) Schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) sind im Lärmpegelbereich III möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen. Werden besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäuseite im Lärmpegelbereichen III errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über eine lärmabgewandte Fassadenseite).

- (3) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar, durch Vorlage eines Schallgutachtens, nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Gemeinde Apen eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 25° und höchstens 50° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
FH 8,0 m TH= Traufhöhe
FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise
Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gewässerräumung

Mülltonnenstandplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Artenschutz

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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, (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

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.

Verkehrslärm

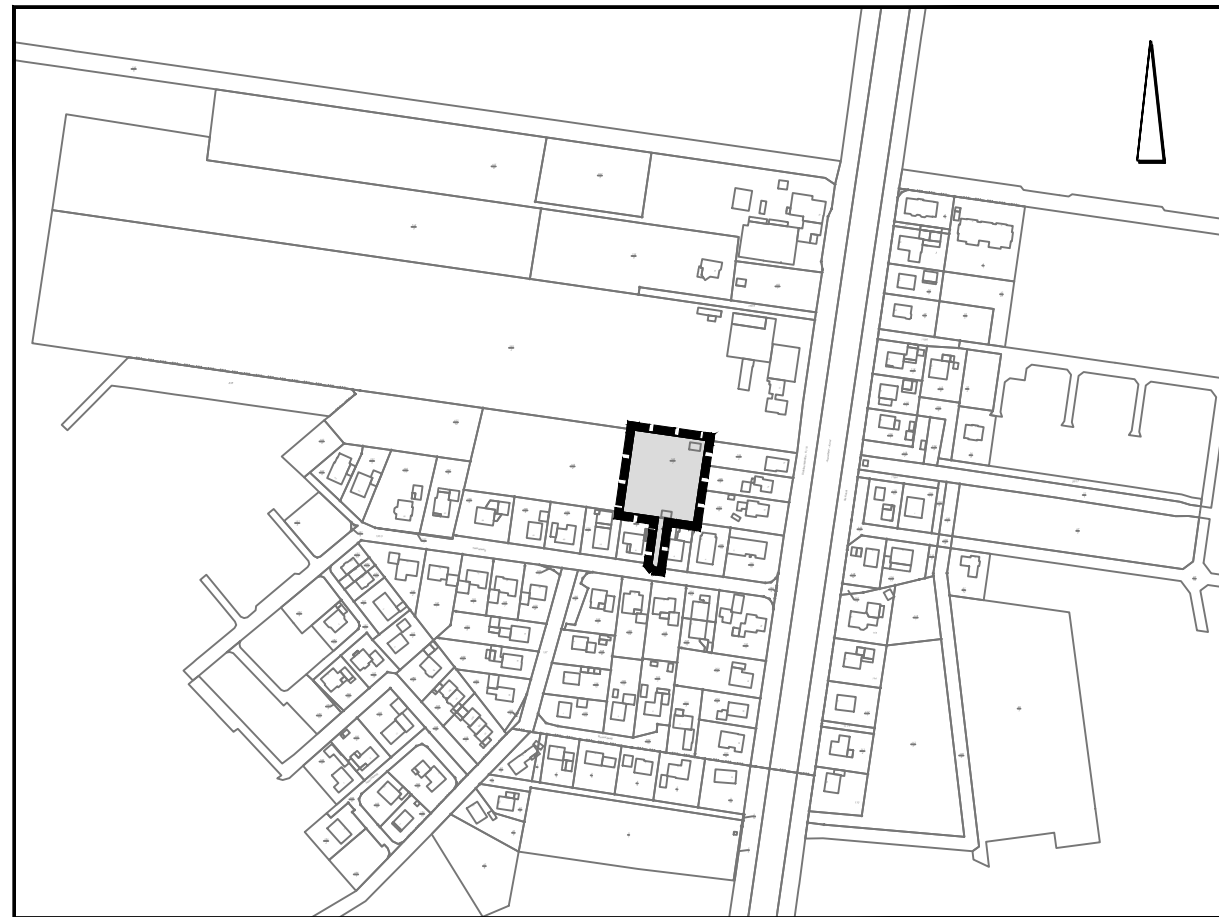
Gegenüber der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr können keine Ansprüche aufgrund der von der Kreisstraße 114 „Stahlwerkstraße“ ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

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

Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 134 "Augustfehn, Nördlich Friedensweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2022

Endfassung

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

