

Gemeinde Apen

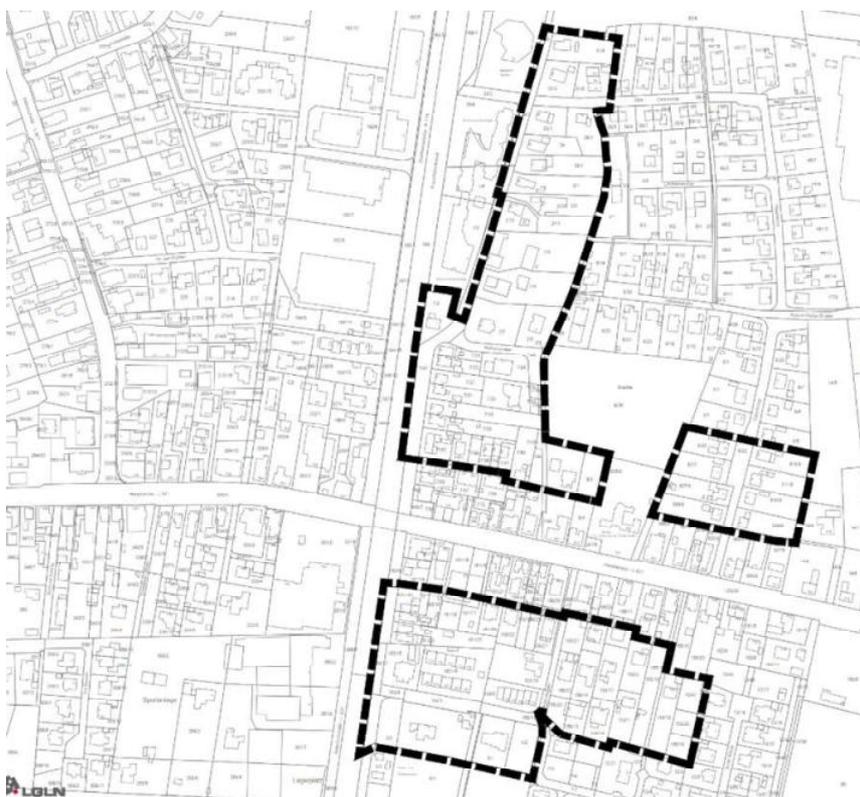
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 16

„Augustfehn, Südosten von Augustfehn“

8. Änderung (in textlicher Form)

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

September 2022

Satzung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und For-
schung



PRÄAMBEL

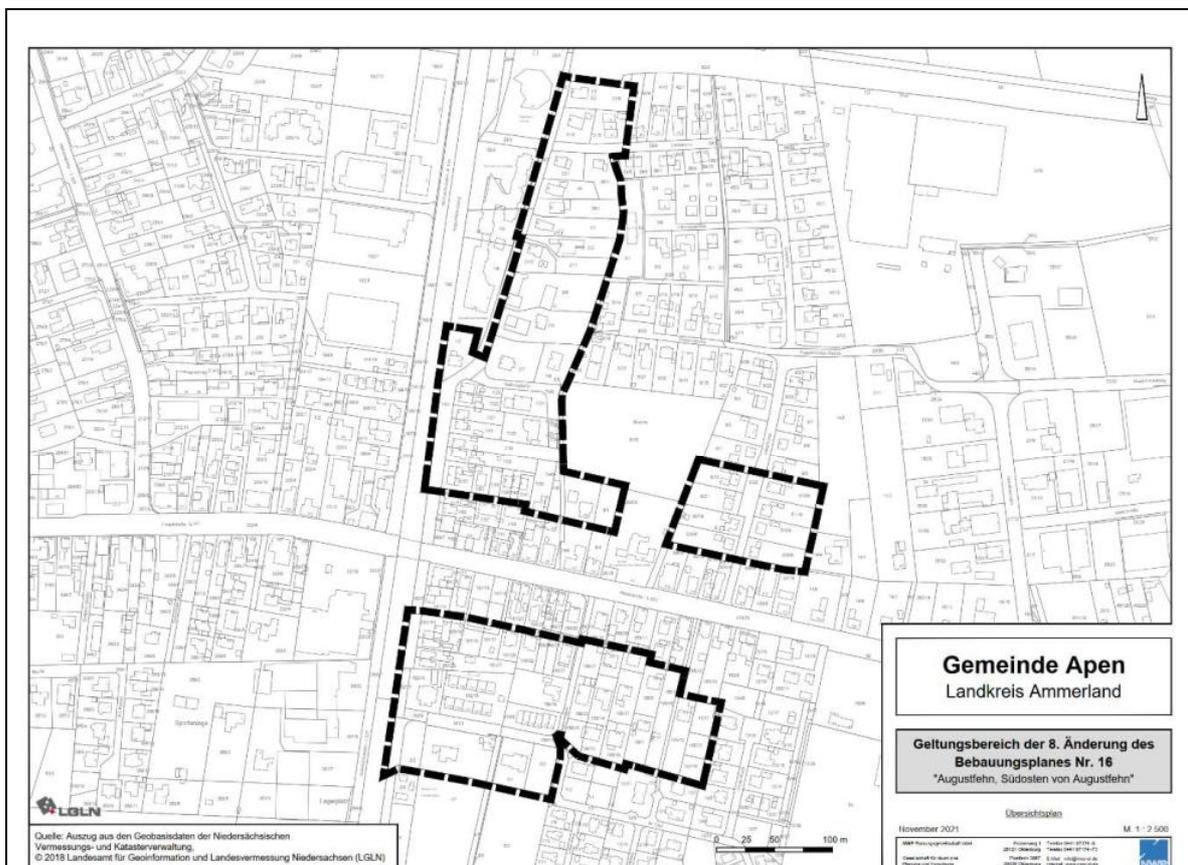
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Apen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Augustfehn, Südosten von Augustfehn“ (bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie aus den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Apen, den

Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Änderungsbereich des Bebauungsplanes, der in nachfolgender Karte dargestellt ist.



§ 2 Änderungen und Ergänzung der Festsetzungen

In den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

1. Anzahl der Vollgeschosse

- (1) Die Anzahl der Vollgeschosse wird in der Zone 1 auf maximal ein (I) Vollgeschoss begrenzt. Die Geschossflächenzahl wird aufgehoben.
- (2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird in der Zone 2 auf maximal zwei (II) Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossflächenzahl wird aufgehoben.

2. Höhe baulicher Anlagen

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

	Firsthöhe	Traufhöhe 1	Traufhöhe 2
Zone 1	9,00 m	5,05 m	6,50 m
Zone 2	10,00 m	6,50 m	-

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

- (2) Für Gebäude in der Zone 1 mit einem Dachgeschoss (mit oder ohne Drempe) gilt die maximale Traufhöhe 1.

Für Anbauten, Zwerch- oder Eingangsgiebel und ähnliches bis zu 25 % der Grundfläche ist eine Überschreitung bis zur Traufhöhe 2 zulässig.

- (3) Für Gebäude in der Zone 1 mit mindestens zu 2 Seiten eingerücktem Obergeschoss (Pagodenhaus) gilt die maximale Traufhöhe 2.

3. Abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte	Reihenhausscheibe
Zone 1	18 m	10 m	8 m
Zone 2	25 m	10 m	10 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt.

	Einzelhäuser	Doppelhaus- hälfte	Reihenhaus- scheibe	1 Wohnung je qm Baugrundstücksfläche
Zone 1	2 Wohnungen	1 Wohnung	1 Wohnung	Je 240 qm
Zone 2	5 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 150 qm

5. Risikogebiete

Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Änderungsbereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet.

Dachneigung

1. Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind nur geneigte Dächer zulässig.
2. Für Zone 1 gilt:
 - a. Bei Anwendung der Traufhöhe 1 ist eine Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.
 - b. Bei Anwendung der Traufhöhe 2 ist eine Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig.
3. In der Zone 2 eine Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig.
4. Garagen und Nebenanlagen, Dachgauben sowie Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 25 % des Hauptgebäudes sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

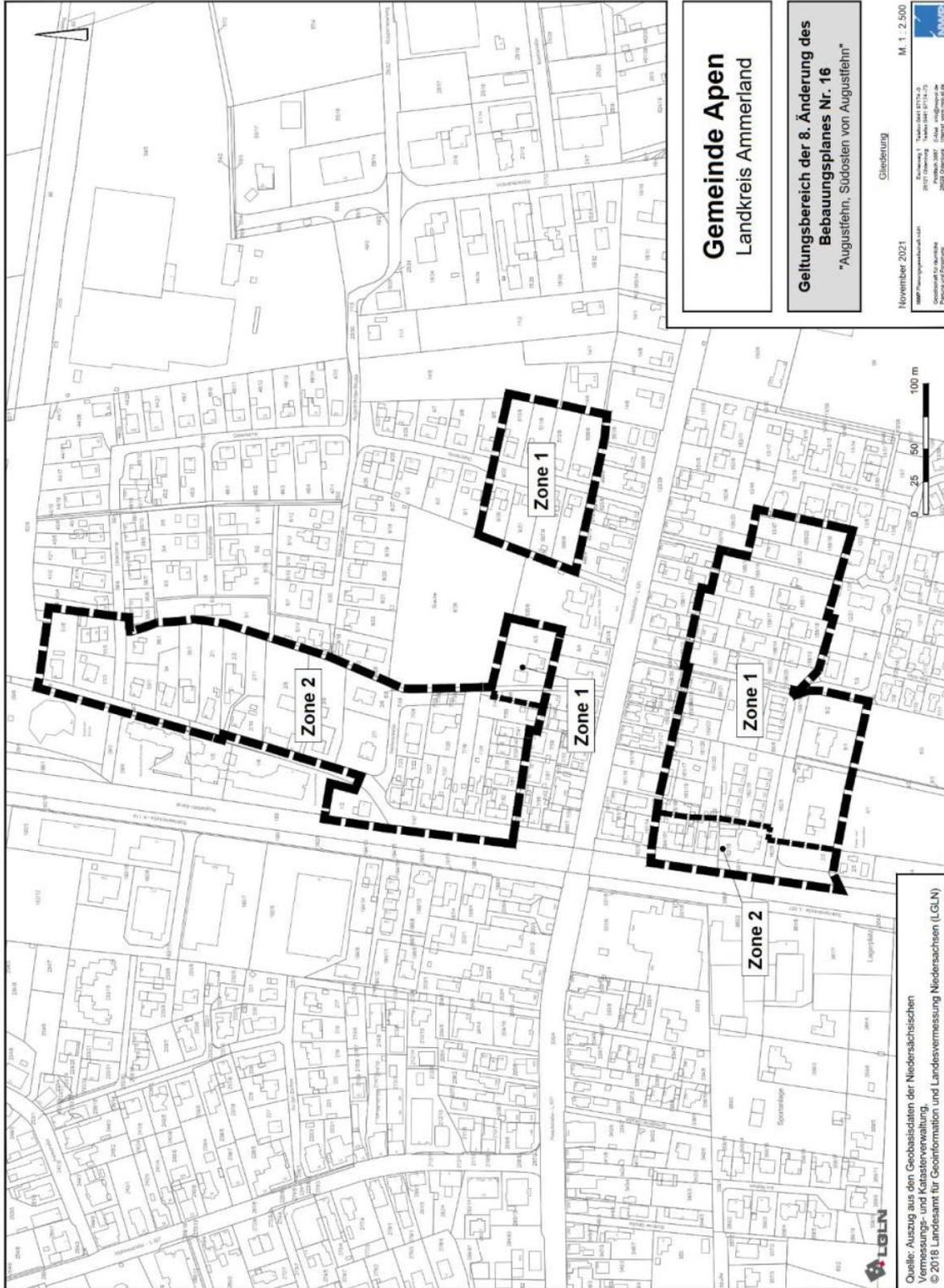
Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

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.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Übersicht über die Zonen im Bebauungsplan Nr. 16, 8. Änderung



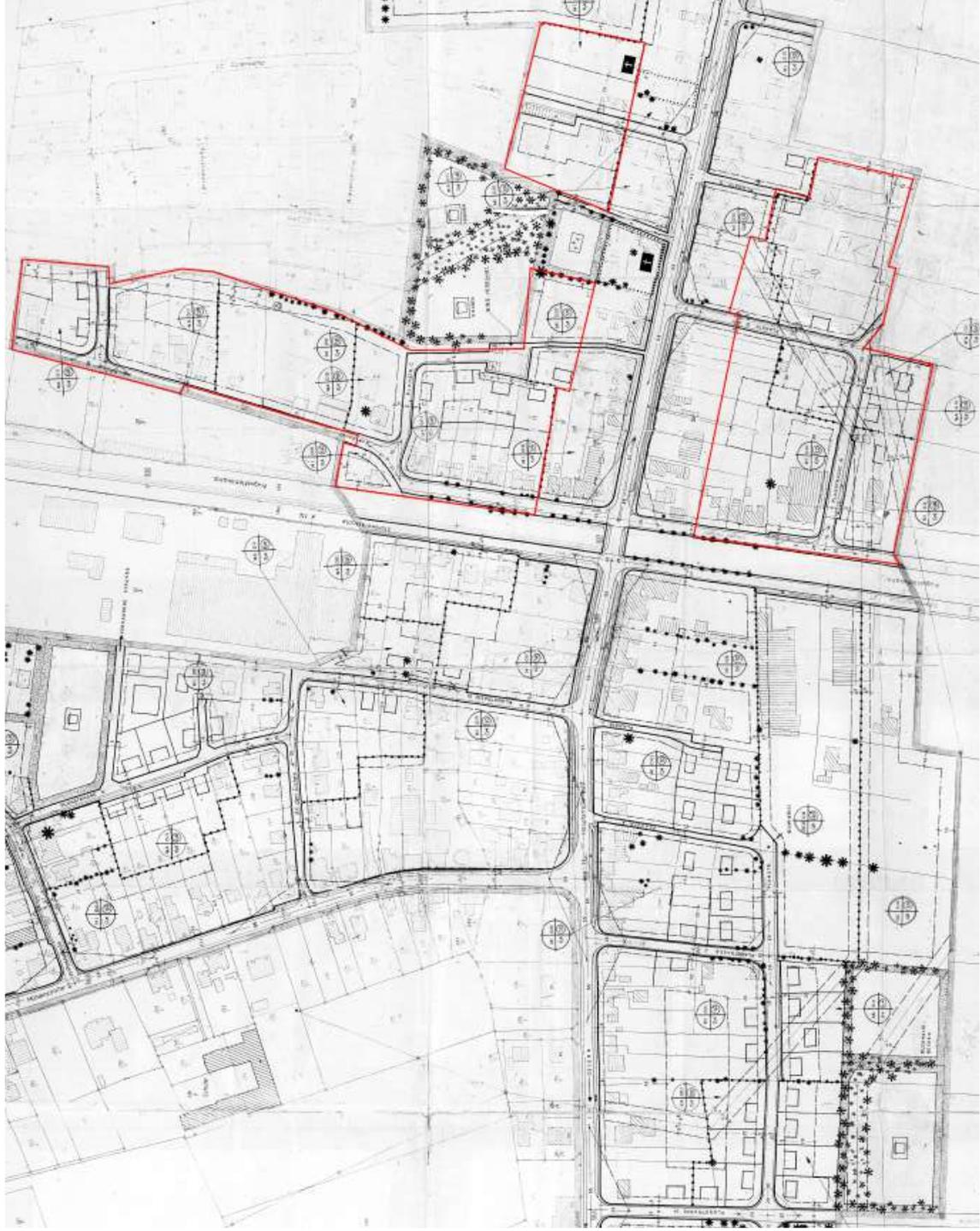
Gemeinde Apen
Landkreis Ammerland

**Geltungsbereich der 8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16**
"Augustfehn, Südosten von Augustfehn"

November 2021
M. 1: 2.500
Gliederung
BWP Planungsbüro GmbH
2017 Finkenweg 1
21507 Finkenwerder
Postfach 2007 | E-Mail: info@bwp.de
20020 Ostermünde | Internet: www.bwp.de

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

Übersicht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16



HINWEISE

Anwendung der BauNVO

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gilt die BauNVO 2017.

Überlagerung von Bebauungsplänen

Mit Ausnahme von § 2 und § 3 dieser Änderung bleiben die übrigen von der Änderung überlagerten Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16 vom 27.03.1974 unberührt.

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 (Tel. 0441/205766-15), – 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.

Altlasten

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

Oberflächenentwässerung

Bei Bedarf ist bei Neubaumaßnahmen im baurechtlichen Zulassungsverfahren durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sicherzustellen.

Lärmschutz

Bei Bedarf ist bei Neubaumaßnahmen im baurechtlichen Zulassungsverfahren die Einhaltung der Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 und DIN 18005-1 aufgrund der Verkehrslärmbelastung nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Apen, den

.....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der **Verwaltungsausschuss** der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Apen, den

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 _____ im Amtsblatt des Landkreises Ammerland bekanntgemacht worden. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist damit am _____ in Kraft getreten.

Apen, den

.....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Apen, den

.....

Bürgermeister