

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. 144 "Apen, Verbrauchermarkt", 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.



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 (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. 144 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist 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. 144 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Apen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat den Bebauungsplan Nr. 144 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 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 144 ist damit am in Kraft getreten.

Apen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 144 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 144 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

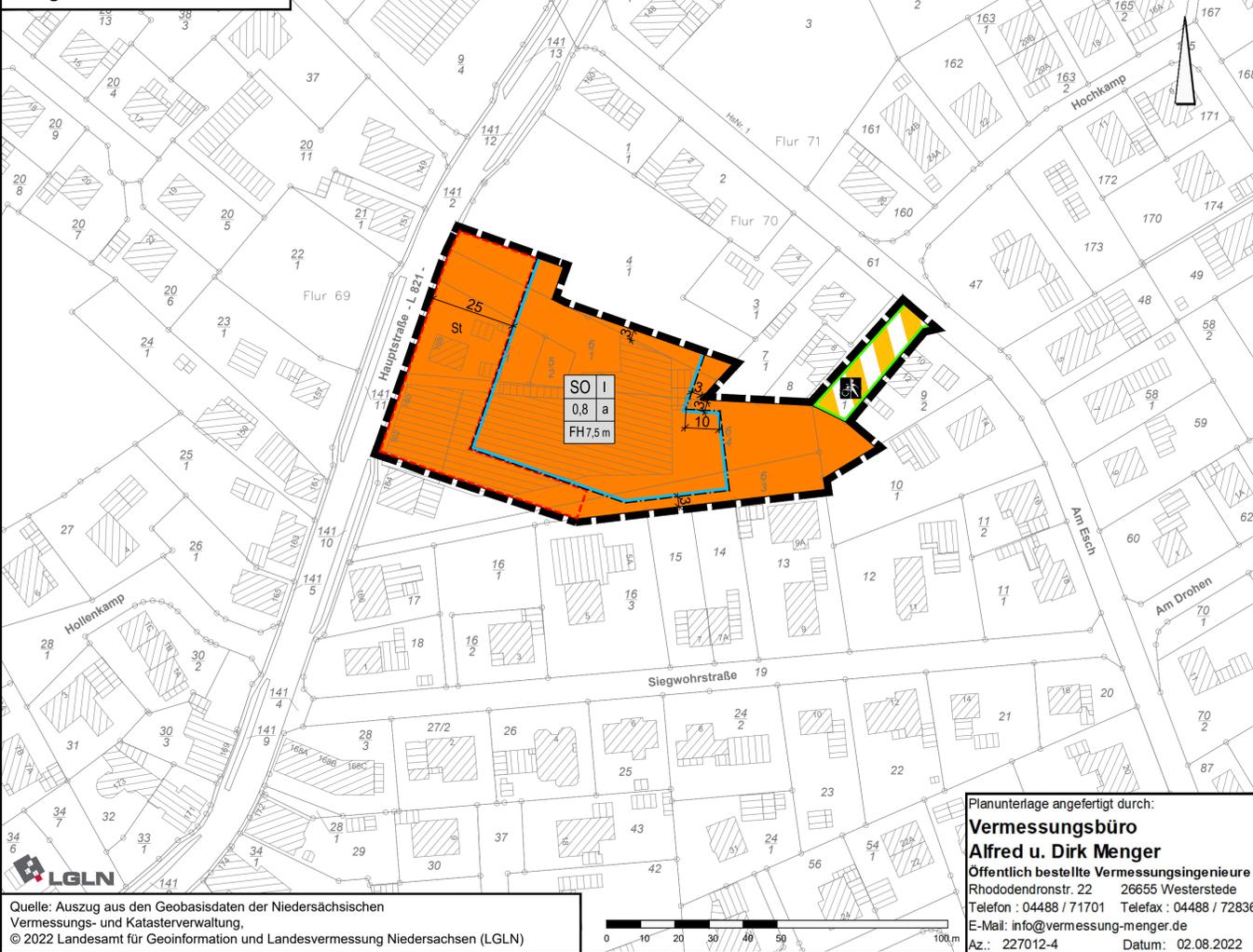
Apen, den Bürgermeister

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.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage angefertigt durch:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
Az.: 227012-4 Datum: 02.08.2022

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel als Vollsortimenter/Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,2282 qm je qm Baugrundstücksfläche (= maximal 1.470 qm Verkaufsfläche), entsprechend der Apen Sortimentsliste.
Die Mindestverkaufsfläche für den Vollsortimenter/Verbrauchermarkt beträgt 1.200 m². Der Anteil der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Apen (Randsortimente) darf 10 v. H an der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes betragen (147 qm).
 - Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,0069 qm je qm Baugrundstücksfläche (= maximal 45 qm Verkaufsfläche) zuzüglich Sitzbereich (Café),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1** Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO werden nachfolgende Höhenbegrenzungen festgesetzt:
Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
 - 2.2** Als unterer Bezugspunkt der Höhenbeschränkungen gilt die Mitte der Oberkante der Erschließungsstraße (Hauptstraße/L 821).
 - 2.3** Zu messen ist gemäß § 18 (1) BauNVO am Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Erschließungsstraße „Hauptstraße/L 821“.
 - 2.4** Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe auf 40 % der Dachfläche zulässig.
 - 2.5** In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen i.S.v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 1,0 zulässig.
- 3. Abweichende Bauweise**
 - 3.1** Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
 - 3.2** Abweichend davon sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Werden nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt.

Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

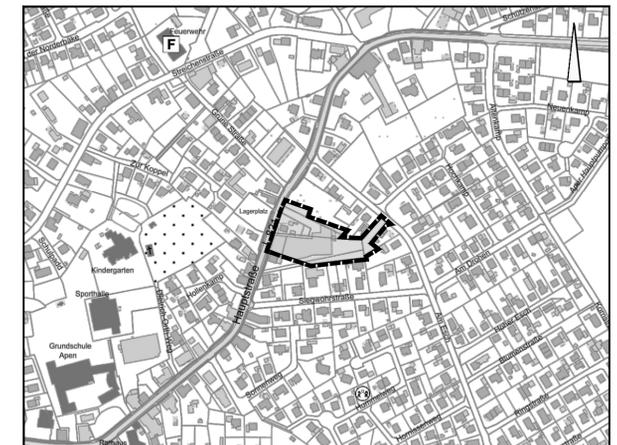
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 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.
- 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.
- 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.
- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.
- DIN Vorschriften und technische Regelwerke**
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Apen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel	
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,8 Grundflächenzahl	
I Zahl der Vollgeschosse	
FH7,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a abweichende Bauweise	
Baugrenze	
überbaubare Fläche	
nicht überbaubare Fläche	
6. Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (mit Verkehrsgrün)	
13. Sonstige Planzeichen	
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
gezeichnet: A. Kampen A. Kampen	
Projektleiter: D. Janssen D. Janssen	
Projektbearbeiter: R. Abel R. Abel	
Datum: 22.12.2022 14.02.2023	

Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 144 "Apen, Verbrauchermarkt"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2023 Vorentwurf M. 1 : 1.000

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