

# 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 Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022  **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
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.

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

### Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

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

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

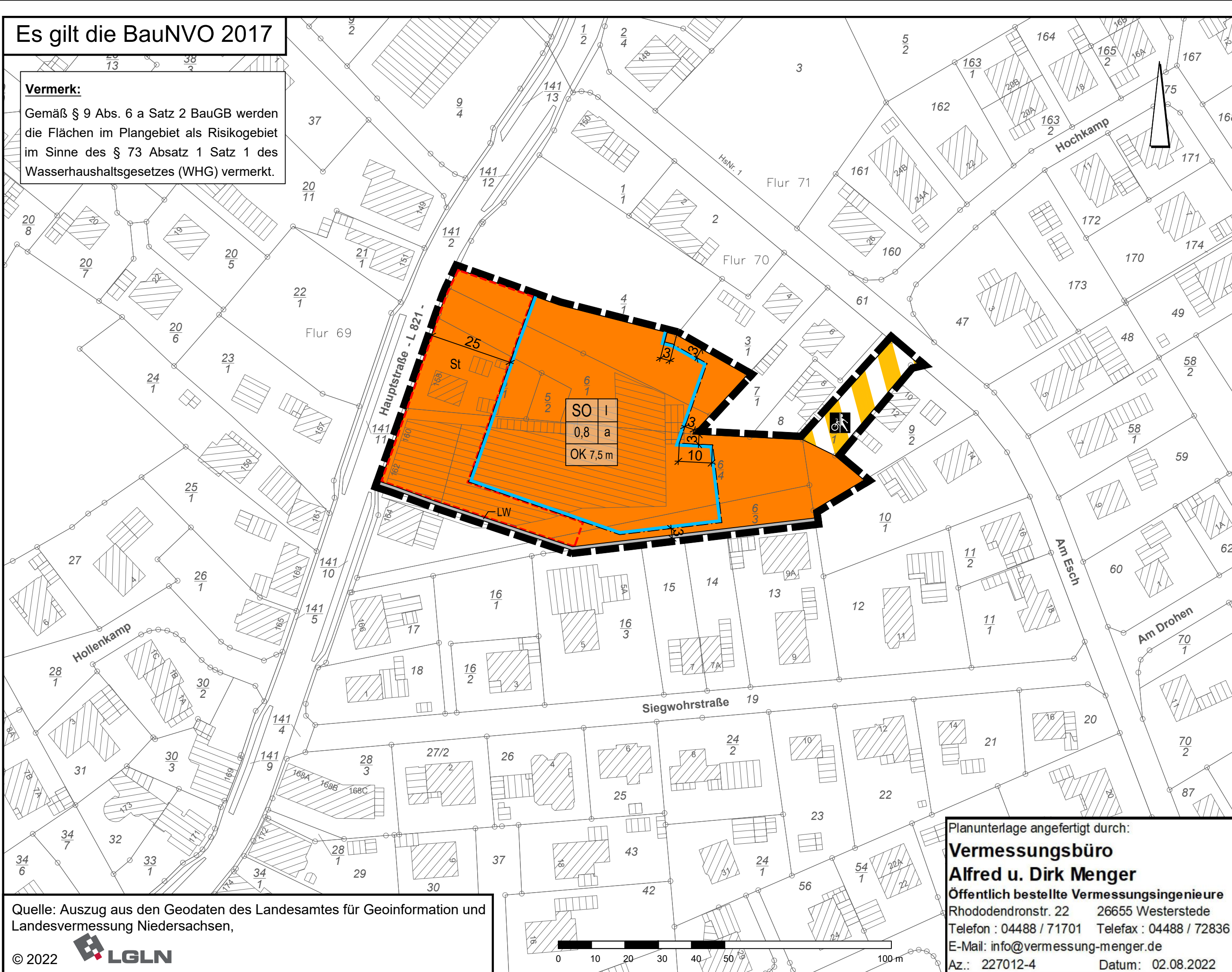
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**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 Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022 

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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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 0,1977 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 1.410 m² Verkaufsfläche), entsprechend der Aper Sortimentsliste.
- Die Mindestverkaufsfläche für den Vollsortimenter/Verbrauchermarkt beträgt 1.200 m². Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Apen (Randsortimente) darf max. 10 v. H an der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes betragen (141 m²).
- Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,0057 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 41 m² Verkaufsfläche) zuzüglich Sitzbereich (Café),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- 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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird das Höchstmaß der baulichen Anlagen auf 7,50 m festgesetzt.

- Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte der Straße „Hauptstraße/L 821“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches.
- Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- 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 einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

### 3. Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend davon sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

### 4. Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind nur ebenerdige Einstellplätze zulässig.
- (2) Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung LW ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m und Länge von mindestens 135 m herzustellen. Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von > 18 kg/m² aufweisen und ausgehend von der Hauptstraße sind 10 m der Lärmschutzwand absorbierend anzulegen.

## Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

### Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland 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.

### Altablagerungen

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

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG und die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### 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.

### Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 144 „Apen, Verbrauchermarkt“ treten innerhalb des Überlagerungsbereiches die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 109 „Hauptstraße“ außer Kraft.

### DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen 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  
  
OK 7,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß OK= Oberkante

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
  
 Baugrenze  
  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 6. Verkehrsflächen

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
  
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (mit Verkehrsgrün)

### 13. Sonstige Planzeichen

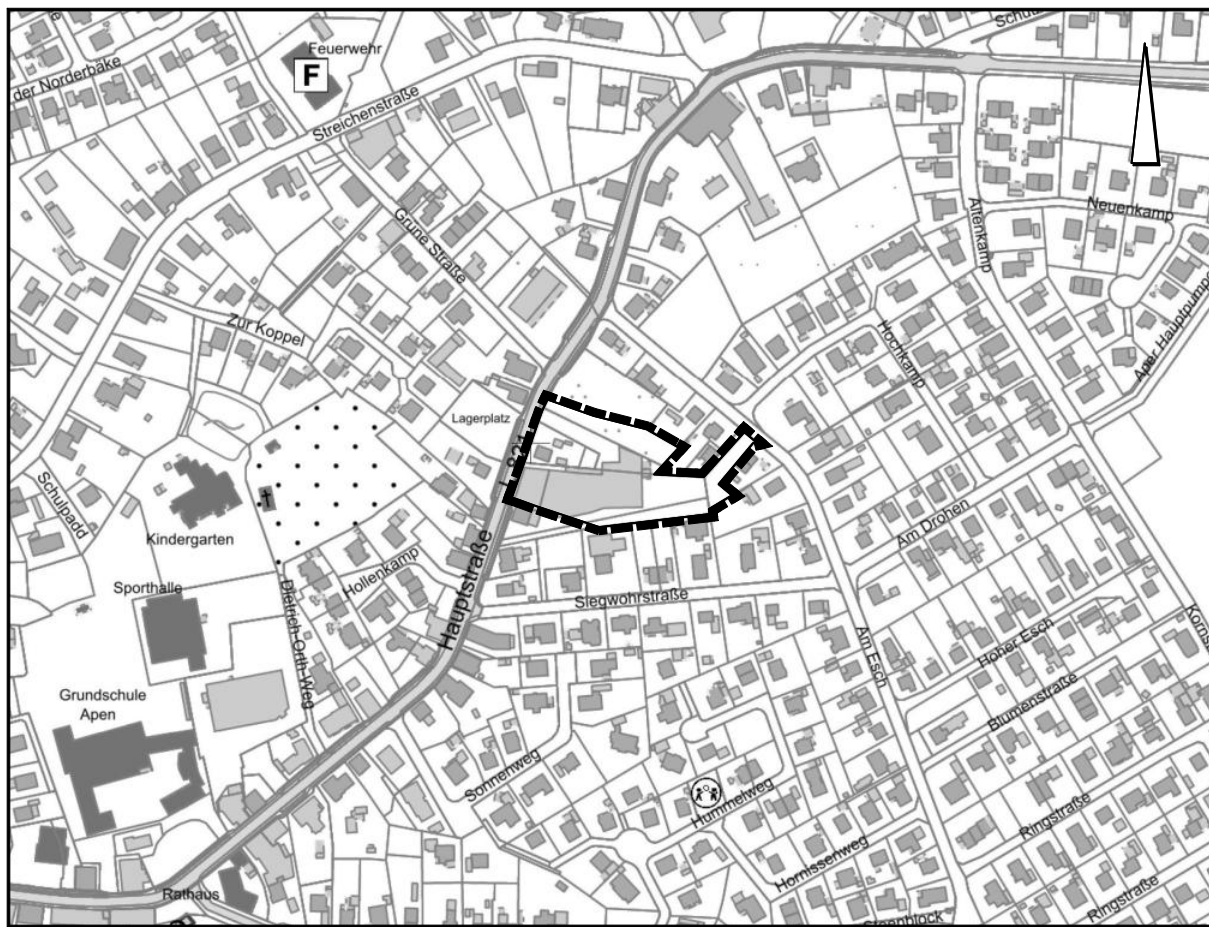
 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
  
 LW Lärmschutzwand

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

|                    |             |            |  |  |  |
|--------------------|-------------|------------|--|--|--|
| gezeichnet:        | A. Kampen   | A. Kampen  |  |  |  |
| Projektleiter:     | D. Janssen  | D. Janssen |  |  |  |
| Projektbearbeiter: | L. v. Lewen | R. Abel    |  |  |  |
| Datum:             | 06.11.2023  | 07.11.2023 |  |  |  |

## Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 144 "Apen, Verbrauchermarkt"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2023 Vorentwurf M. 1 : 1.000

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