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. 143 "Südlich Osterende", 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.

© 2022 LGLN

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.

Westerstede, den .....

Öffent. 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. 143 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. 143 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. 143 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. 143 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Apen, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 143 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 143 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)

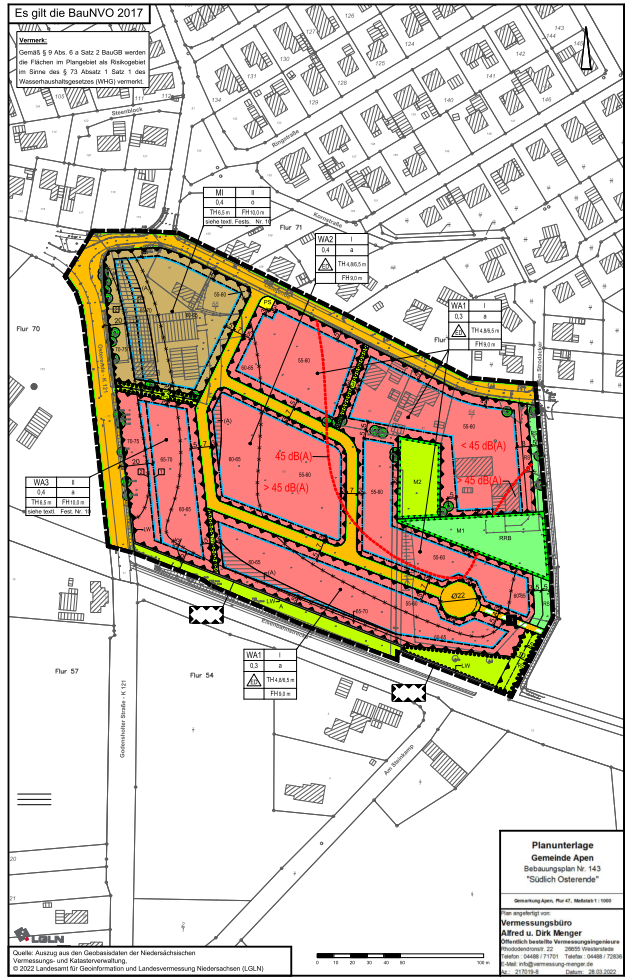
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 310/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

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 Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

0 10 20 30 40 50 100 m

Planunterlage
Gemeinde Apen
Bebauungsplan Nr. 143
"Südlich Osterende"

Gemarkung Apen, Flur 47, Maßstab 1 : 1000

Plan angefertigt von:
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. : 217019-8 Datum : 28.03.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

M — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

TH ≤ 8,6 m / FH ≤ 9,0 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Fest. Nr. 10)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für Versorgungsanlagen

PS — Zweckbestimmung: Pumpstation

9. Grünflächen

Private Grünfläche

A — Zweckbestimmung: Abstandsfläche

Öffentliche Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

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

LSW — Lärmschutzwand

60-65 — Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

> 45 dB(A) — Beurteilungspegel nachts in dB(A), Anwendungsbereich siehe Textl. Fests. Nr. 7 (3)

WA — Anwendungsbereich siehe Textl. Fests. Nr. 7 (4) im MI, WA 1 und WA 2

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

RS — Zweckbestimmung: Räumstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Mischgebiet MI

(1) In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

(2) In den Mischgebieten können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

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

	Firsthöhe	Traufhöhe 1	Traufhöhe 2
WA 1, WA 2	9,00 m	4,80 m	6,50 m
MI, WA 3	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 mit einem Dachgeschoss (mit oder ohne Drempel) 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 mit eingerücktem Obergeschoss (Pagodenhaus) gilt die maximale Traufhöhe 2.

4. 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
WA 1, WA 2	18 m	10 m
WA 3	25 m	10 m

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

5. Anzahl der Wohneinheiten

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

	Einzelhäuser	Doppelhaus-hälfte	1 Wohnung je qm Baugrundstücksfläche
WA 1, WA 2	2 Wohnungen	2 Wohnungen	Je 300 qm
WA 3	8 Wohnungen	-	Je 200 qm

6. Nicht überbaubare Flächen

(1) Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen sowie der Gemeindestraße „Osterende" und der Kreisstraße K 121 nicht zulässig.

(2) In der nicht überbaubaren Fläche mit den Kennzeichnung RS = Räumstreifen sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

(1) Aktiver Schallschutz

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand" eine mindestens 4,00 m hohe Lärmschutzwand, gemessen über der Oberkante Schiene zur Bahnlinie zu errichten. Dabei muss die Lärmschutzwand in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien" die flächenbezogene Masse von > 18 kg/m² aufweisen. Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion (z. B. mangelnder Bodenanschluss) müssen vermieden werden. Die Lärmschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend (Absorptionsverlust ≥ 8 dB) auszuführen.

(2) Außenbauteile

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen:

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit

L_a — Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018);

$K_{Raumart}$ = 25 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

(3) Schlafräume

In Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und mehr ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

(4) Außenwohnbereiche

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien sind auf der der Kreisstraße 121 (Godenholter Straße) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten wird.

Diese Festsetzung gilt für

- alle Geschosse des gesamten allgemeinen Wohngebietes WA3,
- in allen Geschossen der gekennzeichneten Teilflächen (A) des Mischgebietes,
- in den Obergeschossen der gekennzeichneten Teilflächen (A) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA.

8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(1) Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche innerhalb des WA1, WA2 und WA3 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. Geeignete Arten sind z. B.:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Esche	*Fraxinus excelsior*	Baum
Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Moorbirke	*Betula pubescens*	Baum
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Baum
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Strauch
Weißdorn	*Crataegus monogyna, C. laevigata*	Strauch

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. In einem Pflanzabstand von etwa 10 m sind Laubbäume als Hochstämme zu verwenden, die Zwischenräume sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Pflanzen sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*	Baum
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum
Wildapfel	*Malus sylvestris*	Baum
Esche	*Fraxinus excelsior*	Baum
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Hundsrose	*Rosa canina*	Strauch
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Strauch
Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	Strauch
Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*	Strauch
Weißdorn	*Crataegus monogyna, C. laevigata*	Strauch

(3) Innerhalb der Grünflächen mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zum Schutz des Wurzelbereiches des Baumbestandes jegliche baulichen Anlagen, Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Auffüllungen und gärtnerische Nutzungen unzulässig.

(4) Innerhalb der Grünfläche mit Erhaltungsgebot und gleichzeitiger Festsetzung einer Lärmschutzwand ist die Wand in den vorhandenen Gehölzbestand zu integrieren.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche (M1) ist ein Regenrückhaltebecken herzustellen. Die Aufweitungsbereiche und der Unterhaltungsstreifen sind naturnah mit wechselnden Böschungslinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen, mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

(2) Die private Grünfläche (M2) wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Obstwiese entwickelt. Sie ist mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (max. zweischürige Mahd). Für die Bepflanzung sind die Obstgehölze der nachfolgenden Pflanzliste geeignet.

Apfelsorten	Birnen	Pflaumen/Zwetschgen
Bolkenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Bonnemer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer Frühzwetschge
Grahams Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Mönsterländer	Honigbirne	Nannymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Reneclode
Jakob Lebel	Speckbirne	
Roter Bondorfer		**Süßkirschen**
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schöner aus Lutten		Regina
Stern von Bühren		Hedelfinger Riesenkirsche
Westfälischer Quitterling		Kassins Frühe
Wildeshauser Renette		

10. Zeitlich bedingte Festsetzungen

(1) Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die Festsetzung für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der K 121 nur solange gilt, wie die Straße außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt.

(2) Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die Festsetzung für die Baugrenze mit der Bezeichnung (1) entlang der K 121 nur solange gilt, wie die Straße außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt. Nach Verlängerung der Ortsdurchfahrt gilt die Baugrenze mit der Bezeichnung (2).

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

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

Umgebungsschutz von Baudenkmalen

Das Gebäude Osterende Nr. 38 (außerhalb des Plangebietes) ist als Einzelbaudenkmal gemäß § 3 Abs 2 des NDSchG einzustufen. Gemäß § 8 NDSchG darf der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

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.

Leitungen

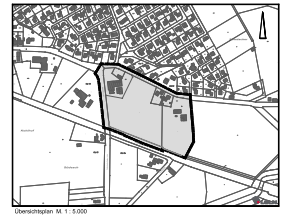
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen 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 dem Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke 1520 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

Bebauungsplan Nr. 143
"Südlich Osterende"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2023 — Endfassung — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5309 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de