

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. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt“, 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.



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 Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Apen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 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 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 ist damit am in Kraft getreten.

Apen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Apen, den 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:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	endgültige Planunterlage Apen Hauptstraße.DXF	02.11.2022

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solange zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind bzw. erst dann zulässig werden, wenn eine entsprechende Änderung des Durchführungsvertrages erfolgt ist.

(2) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² und folgenden Sortimenten:

Haushaltswaren/Deko	40 m ²
Spielwaren	180 m ²
Gartenbedarf	390 m ²
Textil	130 m ²
Heimtier	375 m ²
Reitsportartikel	85 m ²
Anglerbedarf	35 m ²
Grillkohle/Holzbrikett	50 m ²
Lebensmittel	15 m ²

- 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

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO werden nachfolgende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

Die baulichen Anlagen dürfen Höhe von _____ über NHN nicht überschreiten.

Die Höhe des Geländes darf eine Höhe von 3,40 über NHN nicht unterschreiten.

3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße nicht zulässig.

4. Private Grünflächen

In der privaten Grünfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

Hinweise

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.

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.

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.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	03.11.2022	04.11.2022			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Raiffeisen-Markt

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Deichverteidigungsweg Zweckbestimmung: Deichverteidigungsweg
 Ein- und Ausfahrtbereich

9. Grünflächen

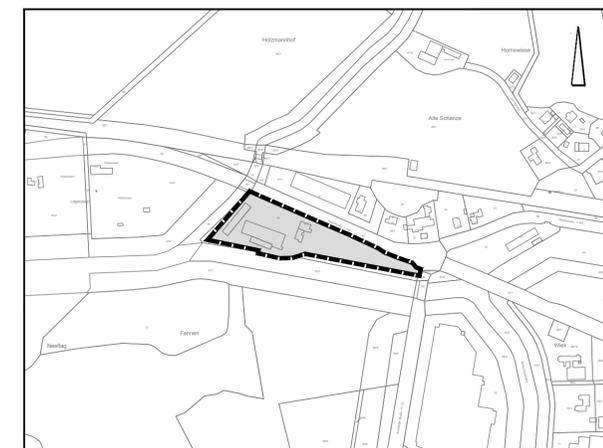
Private Grünfläche

13. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Apen, Raiffeisen-Markt"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2022

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

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. 191)

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)

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

