

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. 142 „Familienquartier Hengstförder Eichen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Apen, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Clippentburg

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. 142 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht.

Apen, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am örtlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Apen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat den Bebauungsplan Nr. 142 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apen, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 142 der Gemeinde Apen wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Apen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Apen, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Apen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten.

Apen, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 142 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 142 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:

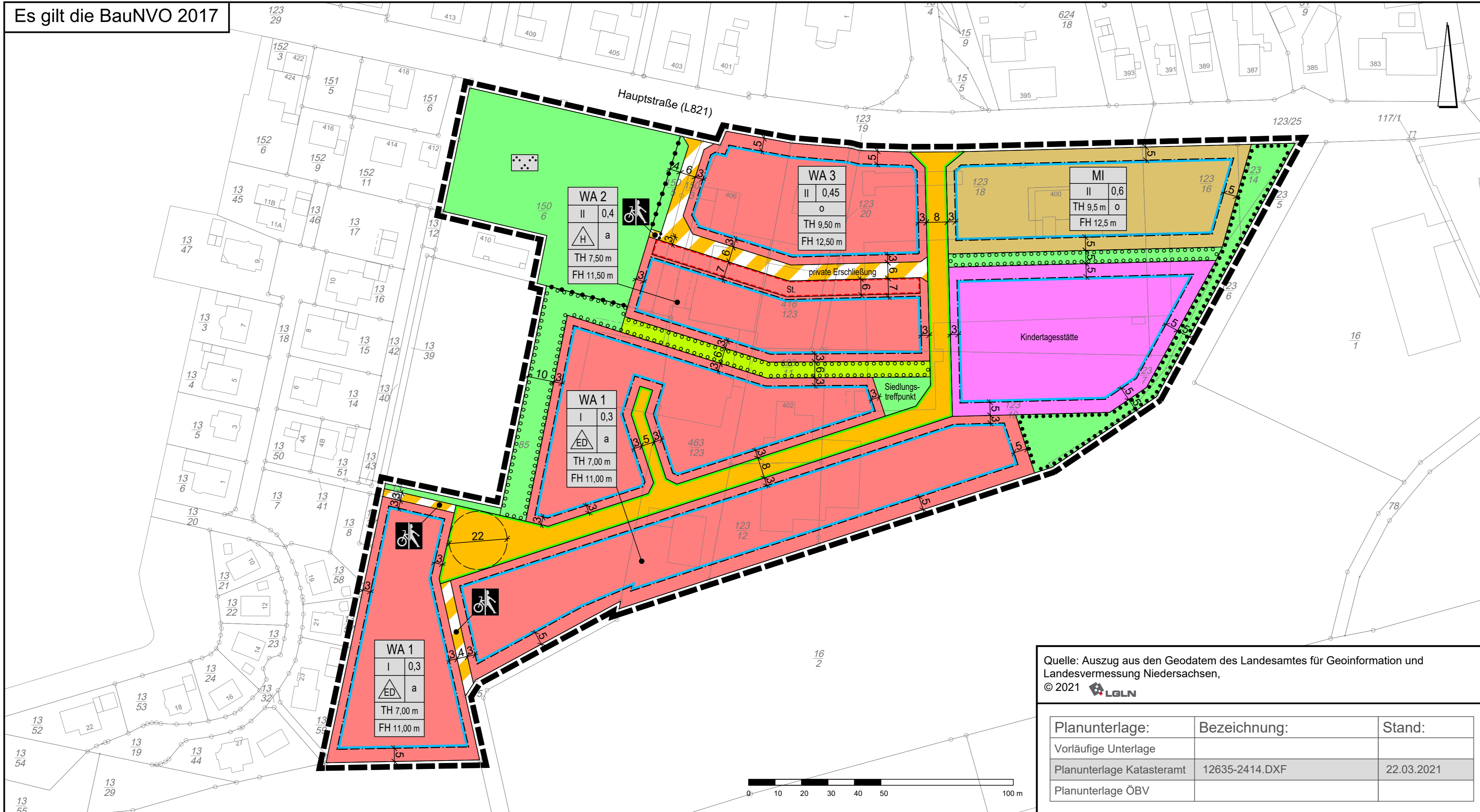
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NrkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Bauabzugsverordnung (BauAVO) 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 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)



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2021 LGLN

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	12635-2414.DXF	22.03.2021
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	
Mischgebiete	
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,4 Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse	
TH 7,00 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, FH 11,00 m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Offene Bauweise	nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
abweichende Bauweise	
Baugrenze	
überbaubare Fläche	nicht überbaubare Fläche
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Flächen für den Gemeinbedarf	
Kindertagesstätte	
Zweckbestimmung:	
Kindertagesstätte	

6. Verkehrsflächen	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
9. Grünflächen	
Private Grünfläche	
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung: Parkanlage	
Zweckbestimmung: Siedlungstreffpunkt	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
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 von Flächen für Stellplätze	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
gezeichnet: V. Schutz K. Kistemann	
Projektleiter: R. Abel R. Abel	
Projektbearbeiter: L. v. Lewen L. v. Lewen	
Datum: 16.05.2024 17.05.2024	

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für das Mischgebiet und die allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 142 „Familienquartier Hengstförder Eichen“.
- Dachneigung**

Der Geltungsbereich sind ausschließlich geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel zwischen 25° und 50° zulässig. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Untergeordnete Bauelemente sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 25 % des Hauptgebäudes sind von der Vorschrift ausgenommen.
- Freiraumgestaltung**

Die unbebauten Bereiche zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudefront (Vorgartenbereich) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen grünenerisch zu gestalten. Wasserundurchlässige Materialien wie Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beteinfassung und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Bauherr, Unternehmer oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstößen. 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. OWG.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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 Behälterbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
 - Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
(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 gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**
(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

WA1	TH 5,00 m	FH 9,00 m
WA2	TH 6,50 m	FH 10,50 m
WA3	TH 6,50 m	FH 11,00 m
MI	TH 6,50 m	FH 11,00 m

- Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, abweichend davon sind jedoch nur Gebäudeflächen bis 12,00 m zu beiden Seiten zulässig.
- Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
(1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO nicht zulässig.
(2) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA3 und im Mischgebiet MI zwischen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße (LB21) und der straßenseitigen Baugrenze Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO nicht zulässig.
(3) Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Stellplätze ausschließlich in der dafür gekennzeichneten Fläche (St) zu errichten.
- Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Zwischen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße (LB21) und der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen wie folgt begrenzt:

WA1	max. 2 Wohnungen pro Gebäude	1 Wohnung je 300 m² Baugrundstückfläche
WA2	max. 2 Wohnungen pro Gebäude	1 Wohnung je 150 m² Baugrundstückfläche
WA3	max. 10 Wohnungen pro Gebäude	1 Wohnung je 100 m² Baugrundstückfläche
MI	max. 10 Wohnungen pro Gebäude	1 Wohnung je 100 m² Baugrundstückfläche

- Dachbegrenzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter, Vordächer, Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Maßnahmen zum Schallschutz werden im weiteren Verfahren festgesetzt.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölzarten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Gehölzen hat lochversetzt in Pflanzabständen von 1,5 m zu erfolgen. Großkronige Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzulegen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
 - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Flächen sind bestehende Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
 - Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbäum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Hinweise

Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Spongiergeräte oder Schlacken sowie Holzleerensammeln, Bodenverfärbungen oder Stenkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Otterer Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wittmund 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Alttablagerungen

Alttablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelbesetzung

Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbesetzungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind die Maßgaben des allgemeinen 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.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldrichtung (Baufeldränder), Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschaben von Oberböden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Bufoarten oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wadenkammer Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Gehölzschutz

Während der Bauphase sind zu erhalten bleibende Bäume und Gehölze bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 142 tritt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 111 vollständig 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.

Gemeinde Apen Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 142 "Familienquartier Hengstförder Eichen"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Mail 2024 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Telefon 0441 92174-0
26120 Oldenburg Telex 041 9174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
Geellschaft für räumliche 26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de