



Bebauungsplan Nr. 123 A

WA 1	
0,3	I
a	ED
FH : max. 9,0 m	
TF : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	

WA 2	
0,4	II
o	
FH : max. 11,5 m	
TF : 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9	

Bebauungsplan Nr. 123 B

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete (s. textliche Festsetzung Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung**
- O,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 6)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 4)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 3)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 10)
- 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 Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 7)
- Sonstige Planzeichen**
- TF Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A
 - LPB II, LPB III Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzung Nr. 9)
 - M Müllsammelplatz
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- TF Textliche Festsetzung

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet**
Gem. § 1 (6) der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Nebenanlagen, Garagen und Bepflanzungen von Grundstücksgrenzen**
Im Plangebiet sind Garagen, Carports im Sinne des § 12 (1) BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für Fuß- und Radwege.
Für die Bereiche zwischen den Baugrenzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt dies gleichermaßen und ebenso sind Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.
- Abweichende Bauweise**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der eine maximale Gebäudehöhe von 22,0 m zulässig ist. Dabei sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Es ist mit seitlichen Grenzabständen wie in der offenen Bauweise zu bauen.
- Firsthöhe gem. § 18 BauNVO**
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrtrichtung. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt. Grundlage ist der Deckenplan der Erschließungsplanung. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Daches. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- Höhe Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem unteren Bezugspunkt, der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrtrichtung, liegen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt.
- Versiegelung**
Zusätzlich zu der festgesetzten Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen gemäß § 19 (4) BauNVO noch 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie die dazugehörigen Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.
- Fläche für Maßnahmen**
Innhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung von Gehölzen gemäß der unten stehenden Pflanzliste zu ersetzen. Das Anpflanzen zusätzlicher Gehölze gemäß der Pflanzliste, Schnittmaßnahmen im Rahmen einer fachgerechten Kronenpflege sowie die Entfernung nicht standortgerechter Vegetation sind zulässig. Je Grundstück ist die Anlage und Offenhaltung eines Durchlasses von maximal 1,00 m Breite und 2,00 m Höhe bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) oder die Anlage von befestigten Wegen sind unzulässig. Die folgenden heimischen, standortgerechten Gehölze sind zur Anpflanzung geeignet:

Laubbäume	Sträucher
Pflanzqualität/höhe: Heister 2 x v. / 100-125 cm	Pflanzqualität/höhe: Sträucher 2 x v. / 60-100 cm
Deutscher Name	Deutscher Name
Botanischer Name	Botanischer Name
Schwarzerle	Felsenbirne
Ailun glutinosa	Amelanchier ovalis
Acer campstre	Sauerdorn
Acer campstre	Berberis vulgaris
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus mas	Cornus mas
Cornus mas	Hasselstrauch
Cornus mas	Corylus avellana
Cornus mas	Weißdorn
Cornus mas	Crataegus spp.
Cornus mas	Pfaffenhütchen
Cornus mas	Euonymus europaeus
Cornus mas	Liguster
Cornus mas	Ligustrum vulgare
Cornus mas	Heckenkirsche
Cornus mas	Loncera xylestemon
Cornus mas	Prunus spinosa
Cornus mas	Rosa canina
Cornus mas	Salix spp.
Cornus mas	Holunder
Cornus mas	Sambucus nigra
Cornus mas	Preiselbeere
Cornus mas	Vaccinium vitis-idaea
Cornus mas	Heidelbeere
Cornus mas	Vaccinium myrtillus
Cornus mas	Geheimer Schneeball
Cornus mas	Viburnum opulus

Darüber hinaus sind Obstbäume aller Arten und Sorten in den Baumformen Halbstamm und Niederstamm bzw. Buschbaum zulässig.

8. Pflanzgebot von Einzelbäumen

- Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkröniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laub- oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Zulässige Baumarten sind der Pflanzliste laut der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
- 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung eines fünf Meter hohen Lärmschutzwalles vorzusehen. Dabei sind Anforderungen bezüglich der südlich angrenzenden öffentlichen Straßenfläche sowie der Bahntrasse Oldenburg - Leer zu beachten. Es ist eine vollständige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorzunehmen, wobei die zulässigen Arten der Pflanzliste laut der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen sind. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 wird die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 123 B erfolgen.
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlafräume, Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Gemeinde Apen eingesehen werden. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollten die in der Tabelle aufgeführten, resultierenden Luftschallschutzwerte für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109.
Schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) sind in den Lärmpegelbereichen III und IV möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen.
Werden besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III und IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über eine lärmabgewandte Fassadenseite).
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III und IV zulässig. Der Schallschutzwert der Außenbauteile muss durch Vorlage eines Schallschutznachweises nachzuweisen. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.
- 10. Begründung an der Straßenverkehrsfläche**
Entlang der Haupterschließungsstraße und den Wohnwegen des Baugebietes ist pro 400 m² Straßenverkehrsfläche je ein Baum gemäß der nachfolgend aufgeführten Liste zu pflanzen.
- | Lärmpegelbereich | „maßgeblicher Außenlärmpegel d(B)“ | Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{wa} der Außenbauteile in dB | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume (falls geplant) |
|------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|---------------------------|
| I | < 55 | | 30 | - |
| II | 56-60 | | 30 | 30 |
| III | 61-65 | | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | | 40 | 35 |
| V | 71-75 | | 45 | 40 |
- Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße hat im Bauverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109 zu erfolgen.
- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar, durch Vorlage eines Schallschutznachweises, nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Außenbauteile die Abschirmung vorgelegter Vorlage der maßgeblichen Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
- Die Verwendung von Kulturformen ist zulässig.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleammassen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes dem mitteilpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Mitteilpflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
- Abgrabungen**
Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Abtlagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verdächtigem Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.
- Erkundungspflicht**
Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Gehölzschutz in der Bauphase**
Zum Schutz und zur Erhaltung der Gehölzstrukturen ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB).
- Verkehrsemissionen**
Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass am geplanten Wohngebiet keine Ansprüche aufgrund der von der K 114 ausgehenden Emissionen bestehen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Hochwasserrisiko**
Gemäß § 9 (6a) Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Apen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Apen, den _____ Der Bürgermeister _____ Siegel _____
 _____ M. Hüder _____

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat am 21.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Apen, den _____ Der Bürgermeister _____ Siegel _____
 _____ M. Hüder _____

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
 Herausgeber: Vermessungs-Büro Menger OVG - Alfred und Dirk Menger
 Rhoddenstr. 22, 26655 Westerstede

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswidrig einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildierenden Grenzen in der Orthotik ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den _____ Siegel _____
 _____ Vermessungs-Büro Menger _____

Planverfahren
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den _____ Planverfahrensleiter _____ Siegel _____
 _____ i.V. M.A. D. Meyer _____

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat am 21.12.2020 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2024 im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Apen ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet und die Begründung haben vom 18.12.2024 bis einschließlich 29.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2024 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 29.01.2025 ihre Stellungnahme abzugeben.

Apen, den _____ Der Bürgermeister _____ Siegel _____
 _____ M. Hüder _____

Inkrafttreten
Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet ist damit am _____ in Kraft getreten.

Apen, den _____ Der Bürgermeister _____ Siegel _____
 _____ M. Hüder _____

Verleihen von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet ist die Verleierung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet nicht geltend gemacht worden.

Apen, den _____ Der Bürgermeister _____ Siegel _____
 _____ M. Hüder _____

Gemeinde Apen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit textlichen Festsetzungen

Übersichtsplan M. 1:25.000

SATZUNG

Stand: Februar 2025
 Maßstab: 1:1500

NLG Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
 Geschäftsstelle Oldenburg
 Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
 info@oldenburg.nlg.de
 www.nlg.de