

# Gemeinde Apen

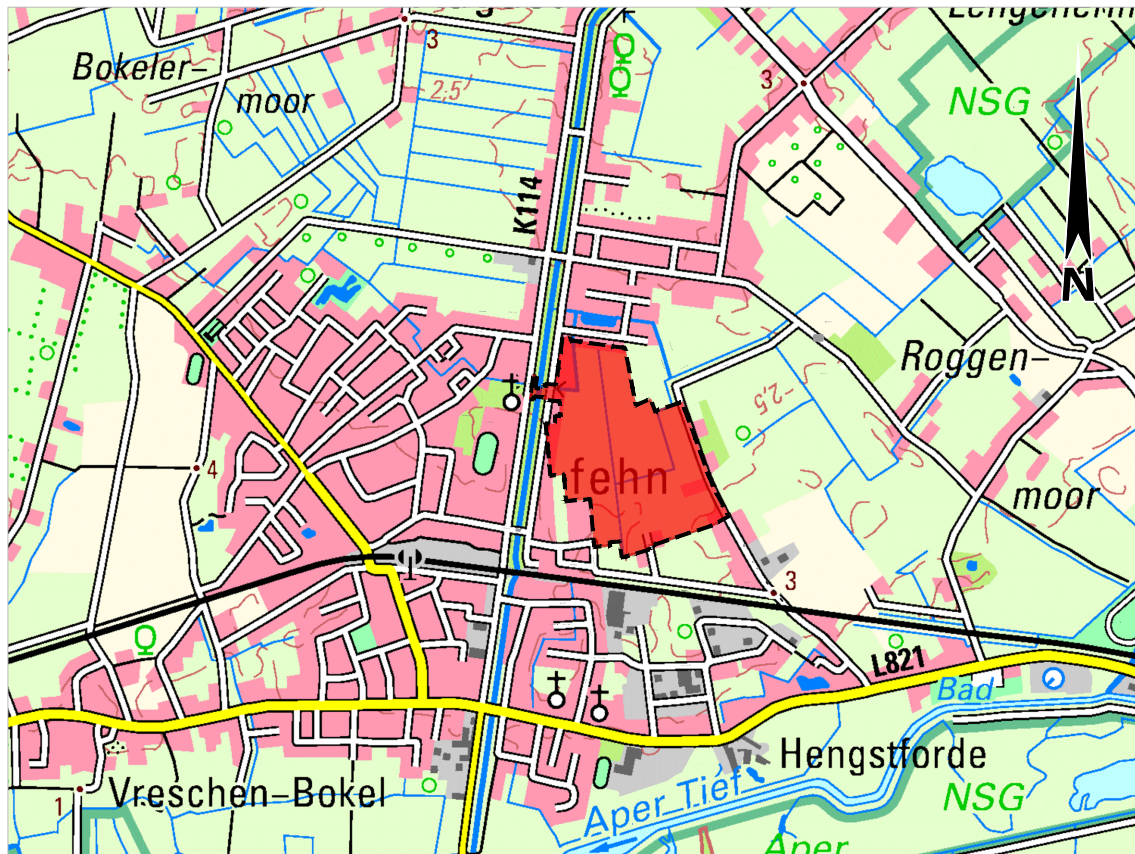
Bebauungsplan Nr. 123 A

Wohnbaugebiet

"Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn"



mit Textlichen Festsetzungen



Übersichtsplan M. 1:25.000



## URSCHRIFT

Maßstab: 1 : 1500



**Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg  
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg  
info-oldenburg@nlg.de  
www.nlg.de



**Bebauungsplan  
Nr. 123 A**

WA 1	
0,3	I
a	
FH : max. 9,0 m	
TF :	
1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11	

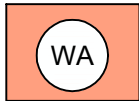
WA 2	
0,4	II
o	
FH : max. 11,5 m	
TF :	
1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11	

**Bebauungsplan  
Nr. 123 B**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2016 IGLN LEGLIN

# Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 1990)





Allgemeine Wohngebiete





## Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

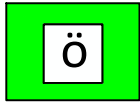


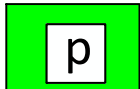
## Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 12)
	Öffentliche Parkfläche
	Fuß- und Radweg

## Flächen für Versorgungsanlagen

	Pumpstation
---	-------------

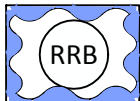
## Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	öffentlicher Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen (s. textliche Festsetzung Nr. 11)
	Private Grünfläche

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

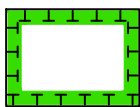


Wasserflächen

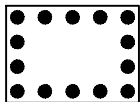


Regenrückhaltebecken

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

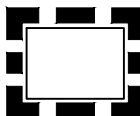


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 123 A



Nachrichtlich: geplanter zukünftiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 B



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 B (**LSW** = Lärmschutzwall)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich)



Müllsammelplatz

## Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

**TF**

Textliche Festsetzung



Sichtdreieck

## Textliche Festsetzungen

### 1. 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

### 2. Nebenanlagen, Garagen und Bepflanzungen von Grundstücksgrenzen

Im Plangebiet sind Garagen, Carports im Sinne des § 12 (1) BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO auf den 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.

### 3. Abweichende Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der eine maximale Gebäudelänge 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.

### 4. Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte. 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 Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Daches. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

### 5. Höhe Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem unteren Bezugspunkt, der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte, liegen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt.

### 6. 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.

### 7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

### 8. Fläche für Maßnahmen

Innerhalb 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:

<b>Laubbäume</b>	
Pflanzqualität/-höhe: Heister 2 x v. / 100 - 125 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Feldahorn	Acer campstre
Moorbirke	Betula pubescens
Stechpalme	Ilex aquifolium
Wildapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

<b>Sträucher</b>	
Pflanzqualität/-höhe: Sträucher 2 x v. / 60 - 100 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselstrauch	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spp.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schmalblattstrauchweide	Salix spp.
Holunder	Sambucus nigra
Preiselbeere	Vaccinium vitis-ideaea
Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

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

## 9. Pflanzgebot von Einzelbäumen

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, 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. 8 zu entnehmen.

## 10. 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 vollflächige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorzunehmen, wobei die zulässigen Arten der Pflanzliste laut der textlichen Festsetzung Nr. 8 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 Luftschalldämm-Maße 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 Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über eine lärmabgewandte Fassadenseite).

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Der Schallschatten ist der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ammerland durch Vorlage eines Schallgutachtens nachzuweisen. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

**Tabelle: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden**

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen-Lärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume ( 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 Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109 zu erfolgen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar, durch Vorlage eines Schallgutachtens, nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

### 11. Regelungen zur Wasserwirtschaft

Bauliche Anlagen im Bereich des Verbandsgewässer II. Ordnung Bokeler Ostermoorgraben (Wzg.-Nr. 1.08) mit einem Abstand von weniger als 10,0 m sind beidseitig unzulässig. Die v. g. Abstandregelung gilt auch für bauliche Nebenanlagen.

Zur Sicherung eines ungehinderten Zugangs zum v. g. Gewässer und für außerordentliche Unterhaltungsmaßnahmen werden von der oberen Böschungskante gemessen 5,0 m breite Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen ausgewiesen.

Entlang der Gewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 1.06.06 und 1.06.05 (beginnend an der Leitungsstelle des Wzg.-Nr. 1.06.06 bis zum vorh. Regenrückhaltebecken) werden von der oberen Böschungskante gemessen 5,0 m breite Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen ausgewiesen, wobei die Bereiche mit bereits bestehenden Gebäuden und naturschutzrechtlich relevanten Grünstrukturen davon ausgenommen sind.

Bauliche Anlagen im Bereich der Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 1.06.05 und 1.06.06 sind in einem Abstand von weniger als 6,0 m beidseitig unzulässig. Die v. g. Abstandsregelung gilt auch für bauliche Nebenanlagen, wobei die Bereiche mit bereits bestehenden Gebäuden und naturschutzrechtlich relevanten Grünstrukturen davon ausgenommen sind.

### 12. Begrünung an der Straßenverkehrsfläche

Entlang der Haupteerschließungsstraße und den Wohnwegen des Baugebietes ist pro 400 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche je ein Baum gemäß der nachfolgend aufgeführten Liste zu pflanzen.

Pflanzqualität/-höhe: H, 4xV, StU.: 18/20, m. Db.	
Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campstre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Wildapfel	Malus silvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus spp.
Wildbirne	Pyrus communis

Die Verwendung von Kulturformen ist zulässig.

# Hinweise

## 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

## 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Arbeiten gestattet.

## 3. Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung 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 / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung 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.

## 4. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer 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.

## 5. 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. 25b BauGB).

## 6. Verkehrsemissionen

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem geplanten Wohngebiet keine Ansprüche aufgrund der von der K 114 ausgehenden Emissionen bestehen.

## 7. Sichtfelder

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Stahlwerksstraße (K 114) sind die gemäß RAS 2006, Bild 120 und Tabelle 59, beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

# 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.