



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

H ≤ 10,50 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

2. Flächen für Versorgungsanlagen

EE

Energieversorgung aus erneuerbaren Energien

3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

RR

Regenrückhaltebecken

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 u. 19 BauNVO)

1.1. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2. Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der horizontalen Mittelachse der baulichen Anlage mit der Mittellinie des 1. Kompaniewegs (Oberkante Fahrbahndecke).

2. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungstreifen mit ortstypischen Gehölzen und Sträuchern vorzunehmen (mindestens drei unterschiedliche Sträucher und zwei Baumarten), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen.

Auf den gekennzeichneten Anpflanzungsflächen mit einer Breite von 3,0 m ist eine zweireihig versetzte Anpflanzung vorzunehmen.

Auf den gekennzeichneten Anpflanzungsflächen mit einer Breite von 5,0 m ist eine dreireihig versetzte Anpflanzung vorzunehmen.

Die Pflanzen sind in Gruppen 3 - 5 Stück gleicher Art flächendeckend zu setzen. Zum Schutz vor Verbiß sind geeignete Maßnahmen zu verwenden. Die zu verwendenden Pflanzen sind folgender Liste zu entnehmen:

Bäume (Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 150-200 cm):

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Betula pendula (Sand-Birke)

Prunus padus (Echte Traubeneiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher / Kleinbäume (1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm):

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Sambucus nigra (Schwarze Holunder)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Corylus avellana (Haselnuss)

Euconymus europaeus (Pflaumenhütchen)

Salix caprea (Salweide)

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Altablagerungen/Altstandorte

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

3. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.fth-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen oder der Räumung von Gräben können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, NDSchG). Das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde. Diese sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1799-32, unverzüglich zu melden. 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.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

5. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

6. Bodenschutz

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffverordnung bzw. EBV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

7. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

8. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Ihlow zu benachrichtigen.

9. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Simonswolde/Tergast innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tergast und Simonswolde des Wasserwerkes Tergast (Wasserschutzgebietsverordnung Tergast vom 23.04.2012; Amtsblatt Leer Nr. 8 vom 02.05.2012, Seite 45) sind zu beachten.

Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.

Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

Schmutzwasserleitungen bzw. Leitungen für den Transport wassergefährdender Stoffe sind doppelwandig auszuführen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 5 DES GESETZES VOM 22.12.2025 (BGBl. I 2025 NR. 348) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 28.04.2026 (NDS. GVBl. 2026 NR. 30) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 25.06.2025 (NDS. GVBl. S. 289) HAT DER RAT DER GEMEINDE IHLW DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 0311, 1. ÄNDERUNG BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG AM 02.07.2026 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

IHLW, DEN 10.08.2026

BÜRGERMEISTER

GEMEINDE IHLW

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE IHLW HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.10.2025 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 0311 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 11.02.2026 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

IHLW, DEN 10.08.2026

GEMEINDE IHLW

(ULRICHS)

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE

MAßSTAB: 1 : 1 000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN © 2026

Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ- EINGANGSSTÄNDE NACH (ANTRAGSNUMMER: L4-29/2026, STAND VOM 04.03.2026). SIE IST HINSEITLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

AURICH, DEN 06.08.26

KATASTERAMT AURICH

(UNTERSCHRIFT)

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM 30.04.2026 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN VOM 07.05.2026 BIS 09.06.2026 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

IHLW, DEN 10.08.2026

GEMEINDE IHLW

(ULRICHS)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE IHLW HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 0311 NACH PRÜFUNG DER BEDEUTENDEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 02.07.2026 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

IHLW, DEN 10.08.2026

GEMEINDE IHLW

(ULRICHS)

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IHLW IST GEMÄß § 10 BAUGB AM 14.08.2026 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 0311 IST DAMIT AM 14.08.2026 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

IHLW, DEN 31.08.2026

GEMEINDE IHLW

(ULRICHS)

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

IHLW, DEN

GEMEINDE IHLW

7. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SIND MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

IHLW, DEN

GEMEINDE IHLW

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

GEMEINDE

GEMEINDE IHLW

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 0311

1. ÄNDERUNG

MASSSTAB

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12765	Galts	Galts	i.A. Gals	590 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2026_06_10_12765_BP0311_1Ae_S_vwx	02.07.2026	Satzung - Urschrift

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH

Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG