

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 0107 "Feuerwehrgerätehaus an der Loogstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 02.06.2025
A. Ullrich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Aktenzeichen: L4-243/2021

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



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.10.2021). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Aurich -
Aurich, den 16.10.2024
K. Meyer
Katasteramt Aurich



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 16.09.2024
D. Jansse
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0107 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Ihlow, den 02.06.2025
A. Ullrich
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 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 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0107 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 21.03.2024 bis einschl. 26.04.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Ihlow, den 02.06.2025
A. Ullrich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat den Bebauungsplan Nr. 0107 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 02.06.2025
A. Ullrich
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 0107 der Gemeinde Ihlow wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Ihlow zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Ihlow, den 02.06.2025
A. Ullrich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0107 ist damit am 11.09.2025 in Kraft getreten.

Ihlow, den 02.06.2025
A. Ullrich
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 0107 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0107 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

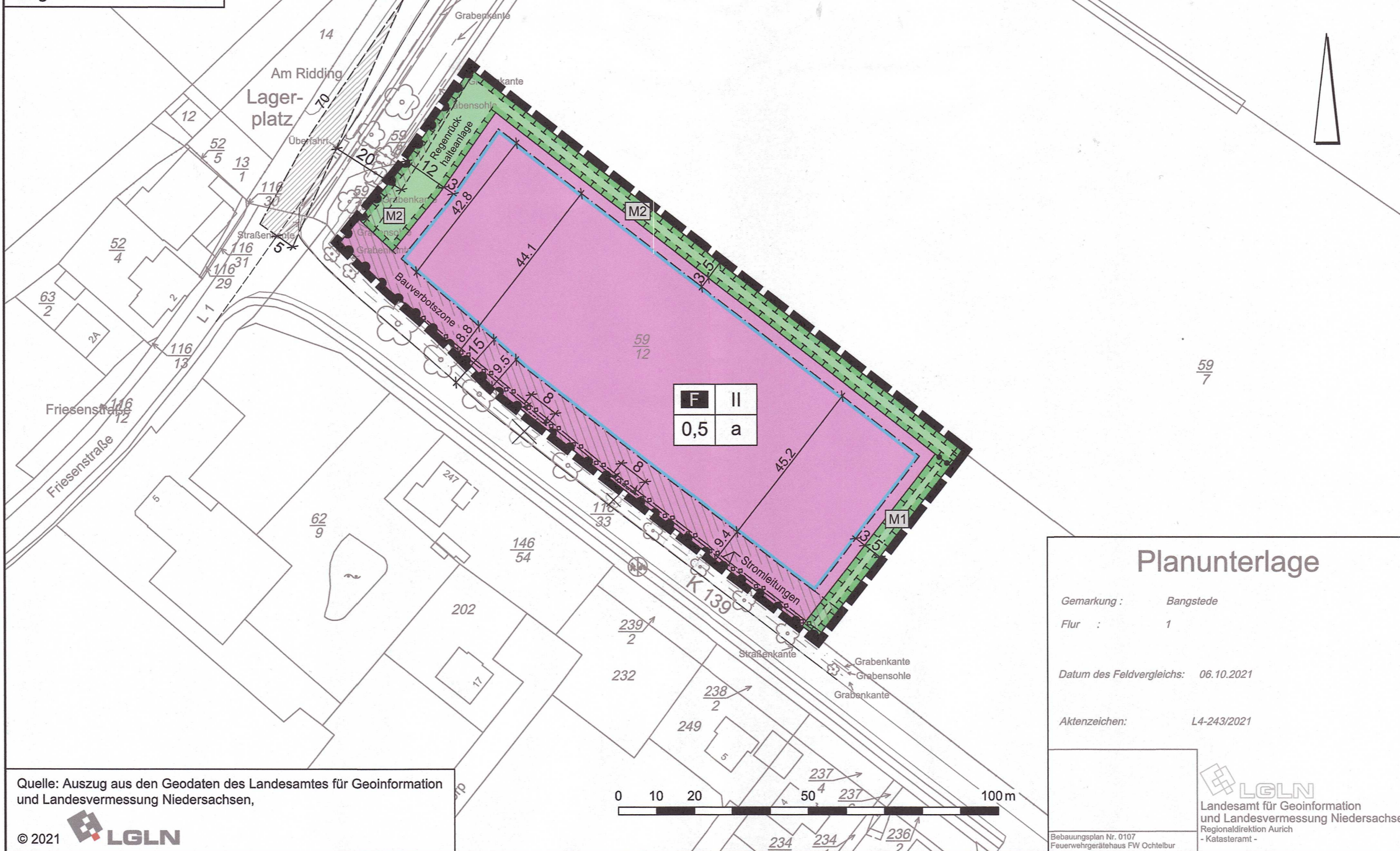
Ihlow, den
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ihlow, den
GEMEINDE IHLow
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlagen

Gemarkung: Bangsede
Flur: 1
Datum des Feldvergleichs: 06.10.2021
Aktenzeichen: L4-243/2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a 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
 - Zweckbestimmung: Feuerwehr
- 6. Verkehrsflächen**
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8.**
 - unterirdische Leitung
- 9. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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 Boden, Natur und Landschaft
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Bauverbotszone
 - Sichtdreieck
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

Altlasten: Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Alttablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Artenschutz: Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

Bodenabfall: 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und im Rahmen der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Aurich 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Bodenschutz: Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenaufflockerungen (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. Der Abtrag von Bodenmaterial soll abhebend und nicht abschleibend erfolgen, da so ein schonender Umgang mit dem Boden erreicht wird.

Sulfataure Böden: An das Plangebiet grenzt ein Bereich, in dem sulfataure Böden vorliegen können. Bei begründeten Hinweisen im Plangebiet auf sulfataure Böden (z.B. charakteristische blassgelbe Flecken (= Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängärten) bzw. potentiell sulfataure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlich-graue Farben häufig mit schwarzen Flecken aus Eisensulfid (= FeS)) ist eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Gegebenenfalls können diesbezüglich Bodenuntersuchungen nötig sein. Liegen sulfataure Böden vor, sind bei Umsetzung der Planung (Eingriffe in den Boden) entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist darüber zu informieren.

Einsatz von Recyclingschotter als Bauersatzstoff: Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden. 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.

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

Lichtverschmutzung: Um negative Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft durch nächtliche Beleuchtung möglichst gering zu halten, sollte mit Licht möglichst sparsam umgegangen werden und dieses in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden. Es sind Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen bzw. mit warmweißem LED-Licht < 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sind geschlossene Lampen zu verwenden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer von Lichtquellen ist möglichst auf die notwendige Zeit zu begrenzen. Ausnahmen sind möglich, sollten diese für den Betrieb der Feuerwehr erforderlich sein.

Maßnahmen an Gewässern: Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überlegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i.V.m. § 57 NWG einzuholen.

Mindestabstand zu Oberflächengewässern: Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Carports, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Telekommunikation: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

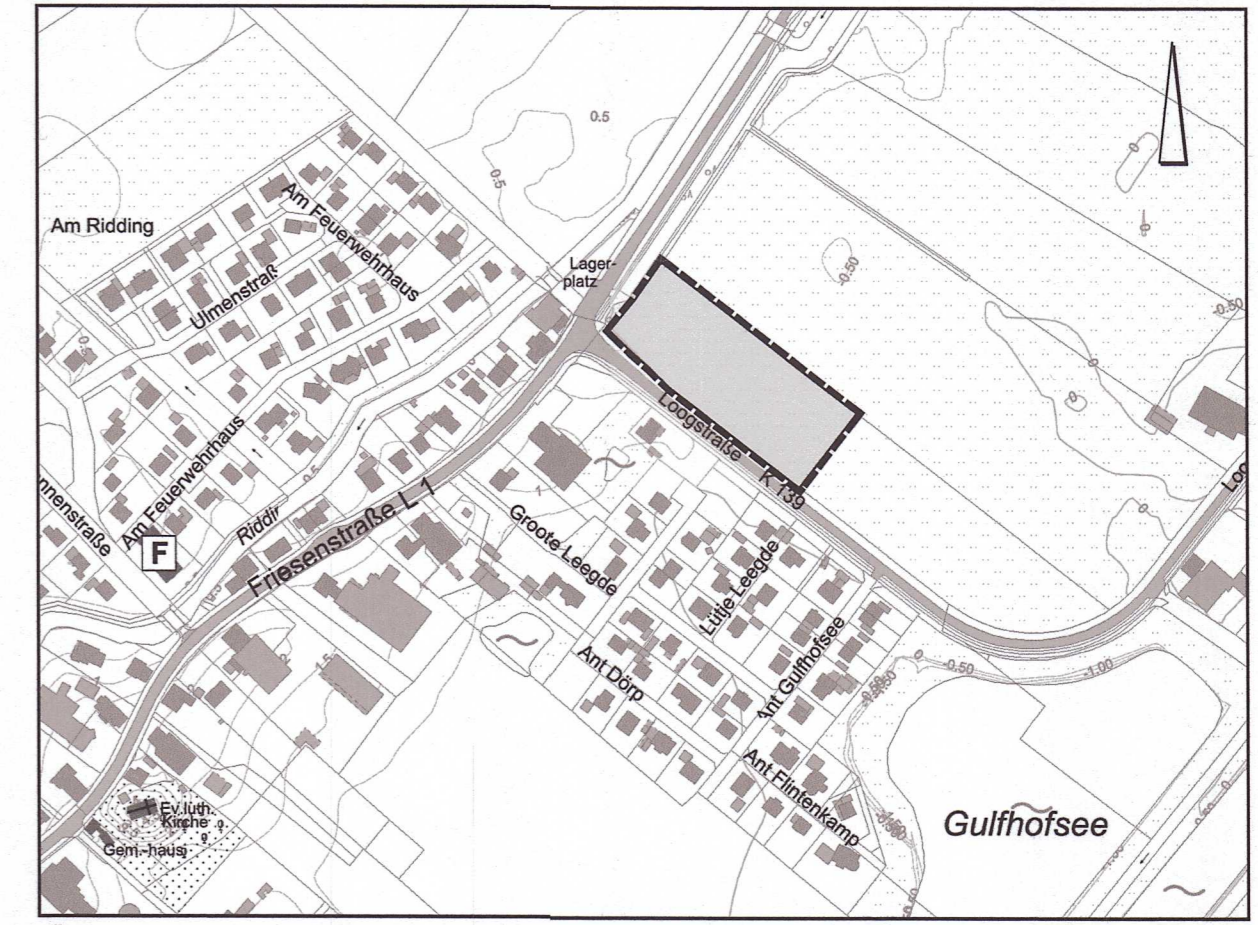
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind zulässig:
 1. Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Feuerwehr
 2. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Feuerwehr innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen
- 2. Bauweise**
In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
In der Bauverbotszone sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine offene, extensiv zu pflegende Saum- und Röhrichtfläche anzulegen. Zur Entwicklung einer vielfältigen feuchtgeprägten Vegetation ist dieser Saum einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
 - (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Regenrückhalteanlage umzusetzen. Die einnehmenden Freiflächen sind extensiv zu pflegen mit einer einmal jährlichen Mäh ab Juli und Abfuhr des Mähgutes.
- 5. Photovoltaik- und andere Solaranlagen**
 - (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind in der Fläche für Gemeinbedarf die gesamten Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Von der gesamten Dachfläche sind nach Norden ausgerichtete Dachflächen ausgenommen und bei der Berechnung nicht anzusetzen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
 - (2) Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

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 (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
Baubauverordnungsverordnung (BauNVO) 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 I 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)

Gemeinde Ihlow Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 0107 "Feuerwehrgerätehaus an der Loogstraße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
22. Mai 2024
Urschrift
M. 1 : 1.000