Gemeinde Ihlow

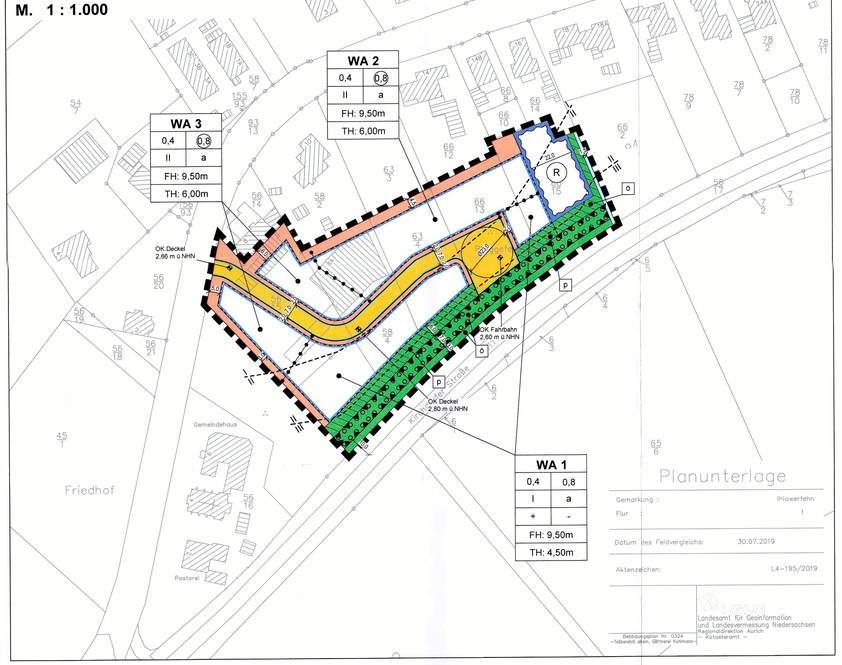
Bebauungsplan Nr. 0323 "Südlich Plaggefelder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Verfahren gemäß § 13a BauGB -

-Satzungsexemplar-

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis 3 gemäß § 4 BauNVO**

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind von denen unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen der Nr. 3 die „Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 „Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.

3. **Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 30 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

4. **Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

5. **Höhen gemäß § 18 BauNVO**

Die Oberkante des Fertigfußboden darf höchstens 0,4 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Es gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt).

Für die Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).

Für die Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) der senkrechten Außenfassade mit dem Schnittpunkt des Daches (oberer Bezugspunkt).

6. **Unterhaltungsstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 I.V.m. 16 BauGB**

Die gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen als Pflege- und Unterhaltungstreifen für die Lärmschutzeinrichtung und das Regenrückhaltebecken. Sie sind mit einem Geh-, und Fahr-und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ihlow belastet.

7. **Glasfronten in den WA1-Gebieten**

In den WA 1- Gebieten sind an den Südfassaden der Gebäude keine durchgängigen Glasfronten (in Richtung FFH-Gebiet) zulässig. Bei der Verwendung von großen Glasscheiben an den Gebäuden nach Süden ist vogelschutzfolientes Glas zu verwenden.

8. **Lichtimmissionen**

Um negative Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft durch total nächtliche Beleuchtung möglichst gering zu halten, soll mit Licht möglichst sparsam umgegangen werden und diese in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden. Es sind Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden, warmweißes LED-Licht bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet erfolgen, 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.

9. **Lärmschutzeinrichtung gemäß 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand) mit einer Höhe der wirksamen Schirmkante von mindestens 3 m über Oberkante der Kirchdorfer Straße K 111 zu errichten.

Der Anteil der Wallfläche ist vollflächig mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden (vgl. Hinweis Nr. 9).

10. **Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz**

Für die gekennzeichneten Bauflächen des Lärmpegelbereiches II sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018)

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 25$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. **Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Bodenschutz**

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.

Sofern es im Rahmen der Baudtätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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.

Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

5. **Bodenabfall und Umgang mit 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. 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. Ofs. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Soll für die Errichtung des Lärmschutzwalls Bodenmaterial zur Verwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes verwendet werden, sind die Vorgaben in der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Boden" zu beachten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

6. **Einsatz von Recyclingschotter als Bauersatzstoff**

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen-Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert kleiner Z1 bis 5 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden, Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Baulestungen 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.

7. **Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Aurich zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

8. **Pflanzliste**

Bäume	Sträucher
Stieleiche (Quercus robur)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Sandbirke (Betula verrucosa)	Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Erle (Alnus glutinosa)	Haselnuß (Corylus avelana)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Grauweide (Salix cinerea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Ohrweide (Salix aurita)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Hainbuche, Weißbuche (Carpinus betulus)	Schwarzdorn, Schlehe (Prunus spinosa)
Espe, Zitterpappel (Populus tremula)	Hundsrose, Heckenrose (Rosa canina)
Esche (Fraxinus exelsior)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
	Brombeer (Rubus fruticosus)

9. **Freiflächen der Grundstücke**

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere Nutzung zulässig sind. Somit sind Schotter- oder Steingärten in Niedersachsen grundsätzlich unzulässig. Auch gekieste oder geschotterte Wege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit der Anlage von Folien- oder Gewebeunterbauten sind bei der Grundflächenermittlung gem. § 19 BauNVO mitzurechnen.

10. **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.

11. **Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zum Schallschutz DIN 18005 und DIN 4109 sind bei der Gemeinde Ihlow einsehbar.

12. **Wasserschutzgebiet Tergast/Simonswolde**

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Simonswolde/Tergast innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Leer 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.

13. **Kampfmittel**

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

14. **Telekommunikation**

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G zur Änd. des Energiesicherungs G und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726), und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fasung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des G über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer" und des Ausführungs G zum Bundesnaturschutz G sowie zur Änd. weiterer G vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 576), und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des Personalvertretungs G und des Kommunalverfassungs G vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Ihlow am 14.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 0323 „Südlich Plaggefelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 18.04.2023

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 27.05.2015 / 24.03.22 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0323 „Südlich Plaggefelder Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 18.04.2023

(Bürgermeister)

2. **Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planuntertage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.2.23). 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.

Aurich, den 25.01.2023

Katasteramt Aurich

(Unterschrift)

(Siegel)

3. **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 05.10.2022

lux planung
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

4. **Frühzeitige Beteiligung**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0323 „Südlich Plaggefelder Straße" hat mit Auslegung der Unterlagen der vom _____ bis einschließlich _____ im Rathaus der Gemeinde Ihlow stattgefunden.
Mit Schreiben vom _____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Form einer Benachrichtigung durchgeführt. Diese enthielt die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum _____.

Ihlow, den _____

(Bürgermeister)

5. **Öffentliche Auslegung**

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0323 „Südlich Plaggefelder Straße" mit der Begründung hat vom 10.08.2022 bis einschließlich 15.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 18.04.2023

(Bürgermeister)

6. **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat den Bebauungsplanes Nr. 0323 „Südlich Plaggefelder Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 18.04.2023

(Bürgermeister)

7. **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0323 „Südlich Plaggefelder Straße" ist gemäß § 10 BauGB am 05.05.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. „0323" ist damit am 05.05.2023 rechtsverbindlich geworden.

Ihlow, den 18.05.2023

(Bürgermeister)

8. **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0323 „Plaggefelder Straße" ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den _____

(Bürgermeister)

9. **Beglaubigungsvermerk**

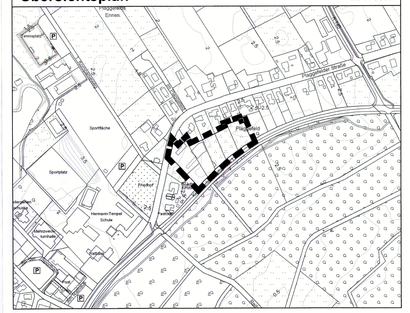
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Ihlow, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M: 1: 5000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

FH max: 9,50 m — Firsthöhe als Höchstmaß

TH max: 6,00 m — Traufhöhe als Höchstmaß

OK Fahrbahn 2,60 m ü.NHN — unterer Höhenbezugspunkt im m ü. NHN (s.h. textliche Festsetzung Nr. 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

o — offende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

RH — nur Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünfläche

Grünfläche

ö — öffentlich

p — privat

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

Graben

R — Regenwasserrückhaltebecken

Unterhaltungsstreifen

7. Anpflanzungen 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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

I / II — Lärmpegelbereiche

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 u. 4 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0323 und werden gem. § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) begründet

1. **Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad herzustellen. Davon ausgenommen sind Dächer von Dachaufbauten. Nebengebäuden und Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

2. **Farbe der Dacheindeckungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind ausschließlich Dachbegrünungen oder unglasierte und matt engobierte Dachpfannen aus Ton oder Zement in Anlehnung an die RAL-Farbtöne Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot) 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun), sowie 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) und 8022 (schwarzbraun) oder Reet zulässig. Ausgenommen sind die Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaik, Kollektoren) sind zulässig.

3. **Außenwände (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Die Außenwände der Gebäude sind nur als unglasiertes Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als naturbehandelte (z. B. farblos lasierte) Holz bzw. Holzwerkleidungen auszuführen. Bei den Holzverkleidungen dürfen nur farblose Holzlasuren bzw. die Farbtöne braun und rotbraun, entsprechend den RAL-Farben 8004,8012 und 8015 verwendet werden. Ausgenommen die Außenwände von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen.

4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Gemeinde Ihlow

Alte Wieke 6
26632 Ihlow

Telefon: 04929 / 89-0
Fax: 04929 / 89-210

Bebauungsplan Nr. 0323 "Südlich Plaggefelder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Verfahren gemäß § 13a BauGB -

-Satzungsexemplar-

M. 1 : 1.000