Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Änd. des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änd. des Personalvertretungsgesetzes und des Kommunalverfassungsgesetzes vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 588) hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 17. JAN. 2023

Siegel

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2022). 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.
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Aurich, den 10.1.2023

Unterschrift

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhafe

Marienhafe, den 03.01.2023

(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2020 durch Aushang im Aushangkasten, auf der Internetseite sowie in den Tageszeitungen Ostfriesische Nachrichten und Ostfriesen-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ihlow, den 17. JAN. 2023

Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2022 durch Aushang im Aushangkasten, auf der Internetseite sowie in den Tageszeitungen Ostfriesische Nachrichten und Ostfriesen-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" und der Begründung haben vom 04.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 17. JAN. 2023

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Ihlow, den 17. JAN. 2023

Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" ist damit am 27.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Ihlow, den 30.01.2023

Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0824 "Erweiterung Gewerbegebiet Riepe" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

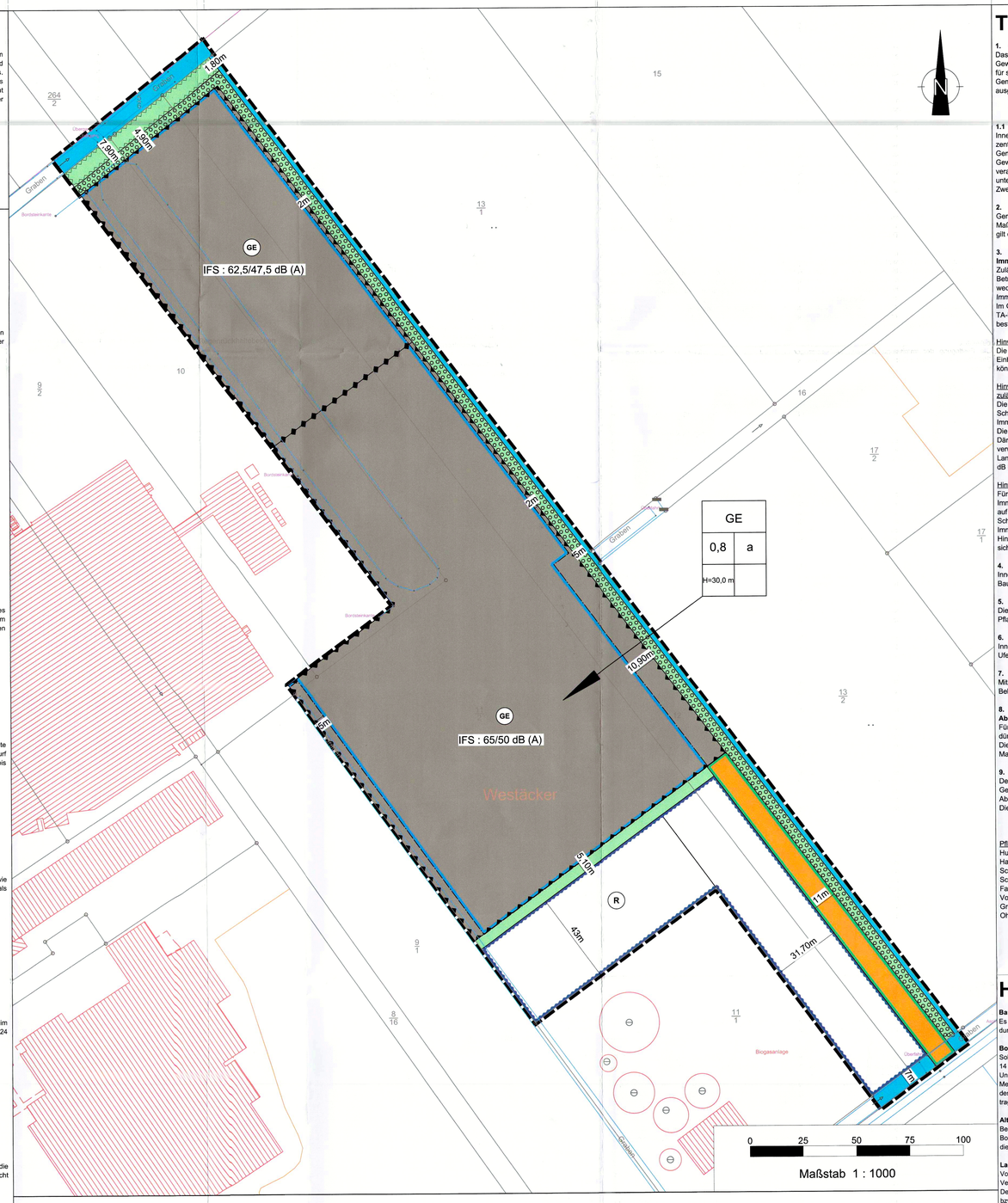
Der Bürgermeister

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift Überein.

Ihlow, den

Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

H=30 m — zulässige Gebäudehöhe = 30,00 m

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

a — abweichende Bauweise (siehe hierzu Textliche Festsetzung Nr. 4)

Verkehrsflächen

Private Verkehrsflä che

Straßenbegrenzungslinie

Natur und Landschaft

Private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)

Fläche für die Wasserwirtschaft

R — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0824

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltende Flächen (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 5)

IFS... — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinnen des Bundes-Immissionsschutzes.
Hier: immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (siehe textl. Festsetzungs Nr. 3)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

1.1 Ausschluss von Einzelhandel

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsnutzungen mit "nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevantem Kernsortimenten" Sortimenten (entsprechend der Ihlower Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ihlow) nur zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden / verarbeitenden Gewerbebetriebes oder Handwerksbetriebes ist und dem Verkauf von dem ansässigen Betrieb produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb / Handwerk deutlich untergeordnet sein. Die untergeordnete Nutzung ist im Einzelfall nach §15 BauNVO unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht.

2. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird eine Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut /Dachfirst.

3. Schallschutzmaßnahmen
Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L"wa weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.
Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

Hinweis 1:
Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Hinweis 2 zur Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. zur Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente:
Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. Abar = 0 dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt.
Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 3 m. Ermittelt wurde der Langzeit-Mittelungspegel. Zur Bestimmung der meteorologischen Korrektur Cmet wurde der Faktor C0 pauschal mit 2 dB berücksichtigt.

Hinweis 3:
Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt (siehe Hinweis 2). Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

4. Abweichende Bauweise (gem. § 9 abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht jedoch ohne Längenbeschränkung.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind als Räumuferstreifen zur Unterhaltung der angrenzenden Gewässer zu nutzen. Eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern oder das Errichten von Zäunen innerhalb der Fläche ist nicht zulässig.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist das Regenrückhaltegewässer mit seinen Uferbereichen naturnah zu entwickeln.

7. Andere Bebauungspläne

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 0824 wird ein Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 0823 von der vorliegenden Planung überlagert und unwirksam.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwegen bzw. auf den jeweiligen privaten Grundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden.
Die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Räumuferstreifen) sind extensiv zu pflegen. Eine Mahd ist vom 1. März bis zum 1. August eines jeden Jahres nicht zulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Der festgesetzte Bereich ist mit standortgerechten einheimischen Arten als randliche Begrenzung des Gewerbegebietes vollflächig zu begrünen. Es sind 1 bis 2 x verpflanzte Gehölze (80/100) in drei Reihen mit einem Abstand von 1x1 Meter zu pflanzen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzliste:

Hundsrose	(Rosa canina)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Grauweide	(Salix cinerea)
Ohrweide	(Salix aurita)

Hinweise 1

Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).
Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Räumuferstreifen entlang Verbandsgewässer

Im Plangebiet verlaufen Verbandsgewässer. Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer innerhalb der festgesetzten 8m breiten Räumuferstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum unter anderem verpflichtet ist, die Baggerung (Befahrung, Säuberung, Ausgrabung) und die Ablagerung des Aushubes zu dulden.

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/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i.v.m. § 57 NWG einzuholen.

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.lfh-aurich-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 Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). 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 zu erhalten.

Abfallentsorgung

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 den Baumaßnahmen 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.

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.

Hinweise 2

Bodenschutz

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.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme 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.

DIN-Normen und technische Regelwerke

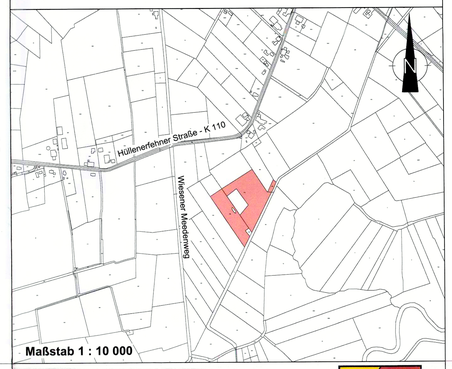
Die folgenden DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen innerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses der Gemeinde öffentlich zur Einsichtnahme aus:
DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau"
DIN ISO 9613-2 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Allgemeines Berechnungsverfahren

Lichtverschmutzung

Um negative Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft durch nachträgliche 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 zu verwenden, warmweißes LED-Licht < 3000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen.
Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, 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.

Lage der Kompensationsfläche

Gemarkung Lübbertsfehn - Flur 2, Flurstücke 46/3, 50/4, 51/2

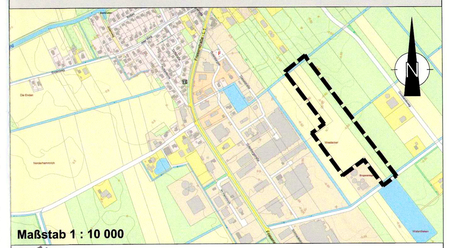


Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0824

"Erweiterung Gewerbegebiet Riepe"

(Satzungsexemplar)



LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	26.07.2019	H. Windmann
Bearbeitet:	06.10.2022	H. Diesing

weinert planungsbüro
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7