

Vermessung
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
 Markt-Curie-Str. 4a • 48134 Wallerhorst
 Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
 vom 20.06.2025

Planunterlage
LGLN © 2024

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
Mi	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen	
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Grünflächen	
■	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
■	private Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Sonstige Festsetzungen	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planunterlage

—	Gemarkungsgrenze	▨	Wohngebäude mit Hausnummern
—	Flurgrenze	▨	Wirtschaftsgebäude, Garagen
—	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
12	Flurstücksnummer		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

blau = Änderung/Ergänzungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (MI)
 Die in Mischgebieten (MI) gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen – Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, – Tankstellen und – Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 (5) BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig. Als Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe gelten hierbei Kioske, Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks, Supermärkte, Discounter und Getränkemarkte.

Die in Mischgebieten (MI) gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen – Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

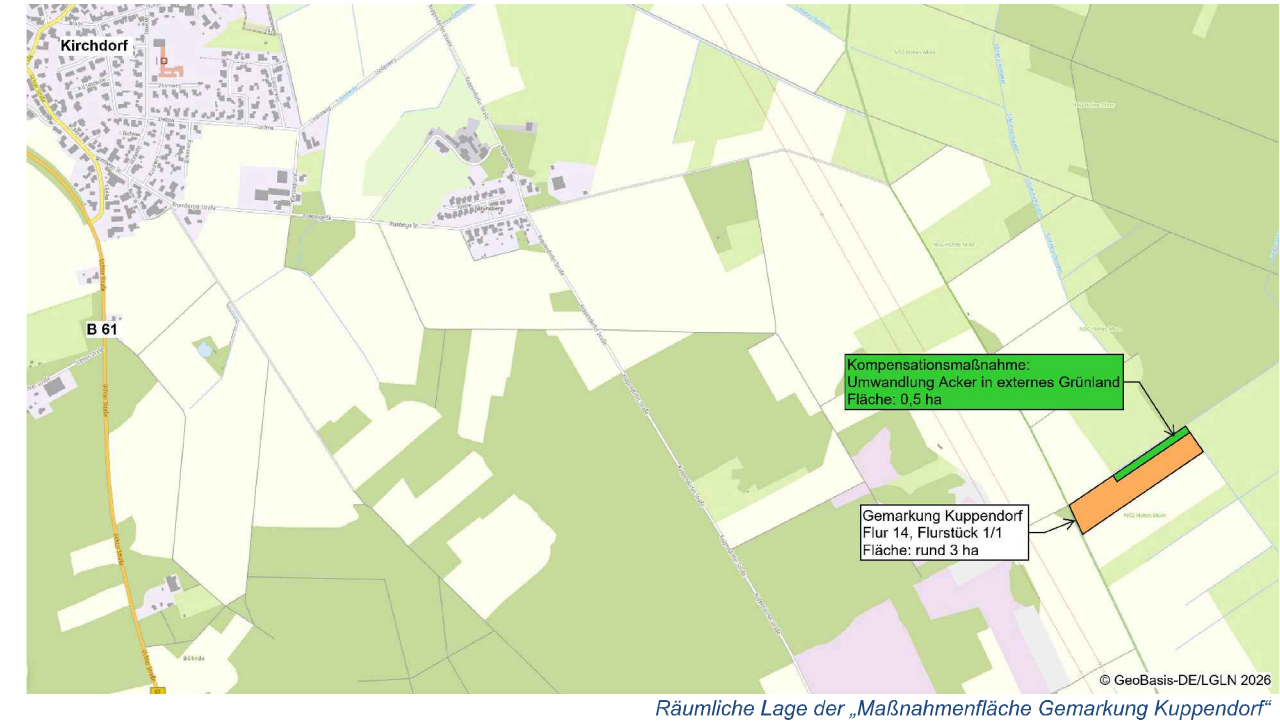
In den Abstandsflächen (nicht überbaubare Bereiche) sind die gemäß § 23 (5) Satz 1 u. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen / baulichen Anlagen (Garagen u. Carports) ausgeschlossen.

3. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In allen festgesetzten Grünflächen (öffentlich und privat) sind die vorhandenen Eichen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch drei Bäume derselben Art (Stammdurchmesser 14-18 cm) in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen.

4. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 **Kompensation ökologisches Defizit „Maßnahmenfläche Gemarkung Kuppendorf“**
 Das insgesamt etwa 3 ha große Flurstück 1/1, der Flur 14 in der Gemarkung Kuppendorf ist anteilig, auf einer Fläche von 0,5 ha, in ein Extensivgrünland umzuwandeln. Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands hat unter Einhaltung von Auflagen zu erfolgen (Bewirtschaftungsauflagen s. Umweltbericht zur 1. BPA Nr. 35: IPW 2026, Kap. 11.3.4 „Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes“ Seiten 43-44). Mit der Maßnahme kann das bestehende Defizit von 4.639 Werteinheiten vollständig kompensiert werden. Die externe Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.



4.2 CEF-Maßnahme für Fledermäuse

Der Verlust von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse ist durch das Anbringen von Ganzjahres-Fledermauskästen im Verhältnis 1:1 an Bäumen innerhalb des Plangebietes vor dem Eingriff in die Lebensstätte zu kompensieren (zur Verortung der Bäume mit Quartierpotenzial s. Fledermausgutachten: Kohlbrecher 2025, Abb. 2 auf Seite 4 und Tab. 1 auf Seite 6 ff.).

4.3 CEF-Maßnahme für die Brutvögel Star und Trauerschnäpper

Der Verlust von potenziellen Niststandorten der Arten Star und Trauerschnäpper ist durch das Aufhängen von künstlichen Nisthilfen an Bäumen (ggf. auch an Gebäuden) innerhalb des Plangebietes vor dem Eingriff in die Lebensstätte zu kompensieren. Hierfür sind für den Star und den Trauerschnäpper jeweils drei artspezifisch geeignete Nistkästen pro entfallender Baumhöhle vorzusehen und unter Berücksichtigung der artspezifischen Anforderungen aufzuhängen (zur Verortung der Baumhöhlen s. Fledermausgutachten: Kohlbrecher 2025, Abb. 2 auf Seite 4 und Tab. 1 auf Seite 6 ff.).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 80 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die Mischgebiete (MI) im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“.

2. GESTALTUNG VON GEBÄUDEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Fassaden

In den Mischgebieten sind die Außenwände der Gebäude in rotem Klinkermauerwerk oder als Sichtfachwerk auszuführen. Bei Fachwerk sind in den Gefachen ausschließlich rotes Klinkermauerwerk oder weiße Verputzfüllungen zulässig. Für untergeordnete Bauteile bis max. 20 % der Fassadenfläche einschließlich Fensterflächen können abweichend von Satz 1 andere Materialien ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich farblich und von der Materialstruktur her in das tradierte dörfliche Erscheinungsbild einfügen.

2.2 Dächer

Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote Ziegel zu verwenden. Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

2.3 Erläuterung

Als rot gelten die Farbtöne, die laut Herstellerangabe als Naturrot bezeichnet werden. Abweichende Farbtöne sind zulässig, soweit sie folgenden Farben laut RAL-Farbbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 3031. Beim Mauerwerk sind abweichende dunklere Flammungen des Klinkersteines zulässig. Sonstige Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit sie sich in das tradierte dörfliche Erscheinungsbild einfügen.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEIT (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Kirchdorf, Rathausstraße 12, 27245 Kirchdorf im Fachbereich Bauen und Entwicklung eingesehen werden.

3. BAUDENKMAL

Maßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals Ihloge Nr. 13 bedürfen gemäß § 10 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

4. BODENDENKMALE / BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfunde oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

a) Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG, grundsätzlich innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Das Entfernen der Gehölze mit potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse (zur Verortung s. Fledermausgutachten: Kohlbrecher 2025, Abb. 2 auf Seite 4 und Tab. 1 auf Seite 6 ff.) muss dagegen innerhalb des Zeitraumes vom 01. Dezember bis zum 28. Februar erfolgen. Diese sind zudem mindestens drei Tage vor der Fällung durch einen Fledermausspezialisten auf Fledermausbesatz zu überprüfen und bei fehlendem Besatz fachgerecht zu verschließen. Die Durchführung dieser Maßnahme empfiehlt sich bereits im Herbst, da zu diesem Zeitpunkt keine Wochenstuben mehr bestehen und Winterquartiere in der Regel noch nicht aufgesucht wurden. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

b) Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von -vegetationsbedecktem- Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar erfolgen.

c) Sollten die vorgenannten Maßnahmen außerhalb der genannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbauleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Kirchdorf am 26.09.2023 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, _____
 (Siegel) _____
 Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Zeichen: 048-L-4-23/2024
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Sulingen, _____
 Im Auftrage
 (Siegel) _____
 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Sulingen-Verden
 Katasteramt Sulingen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am _____ in ortsüblicher Weise erfolgt. Sie wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom _____ bis einschließlich _____ statt.

Kirchdorf, _____
 (Siegel) _____
 Bürgermeister/in

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchdorf hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ nebst der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Internetadresse, der Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie der Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind ist am _____ in ortsüblicher Weise erfolgt. Des Weiteren sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Kirchdorf, _____
 (Siegel) _____
 Bürgermeister/in

Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am _____ hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf nach Prüfung der gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Kirchdorf, _____
 (Siegel) _____
 Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt der Samtgemeinde Kirchdorf erfolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ ist somit am _____ in Kraft getreten.

Kirchdorf, _____
 (Siegel) _____
 Bürgermeister/in

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Gemäß § 215 BauGB sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, keine beachtlichen Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und keine beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB geltend gemacht worden.

Kirchdorf, _____
 (Siegel) _____
 Bürgermeister/in

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Gemäß der §§ 1 (3) und 10 BauGB, des § 84 NBauO und des § 58 NdschG, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie einer Begründung mit Umweltbericht.

Kirchdorf, _____
 (Siegel) _____
 Bürgermeister/in

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichenerordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der zuletzt geänderten Fassung

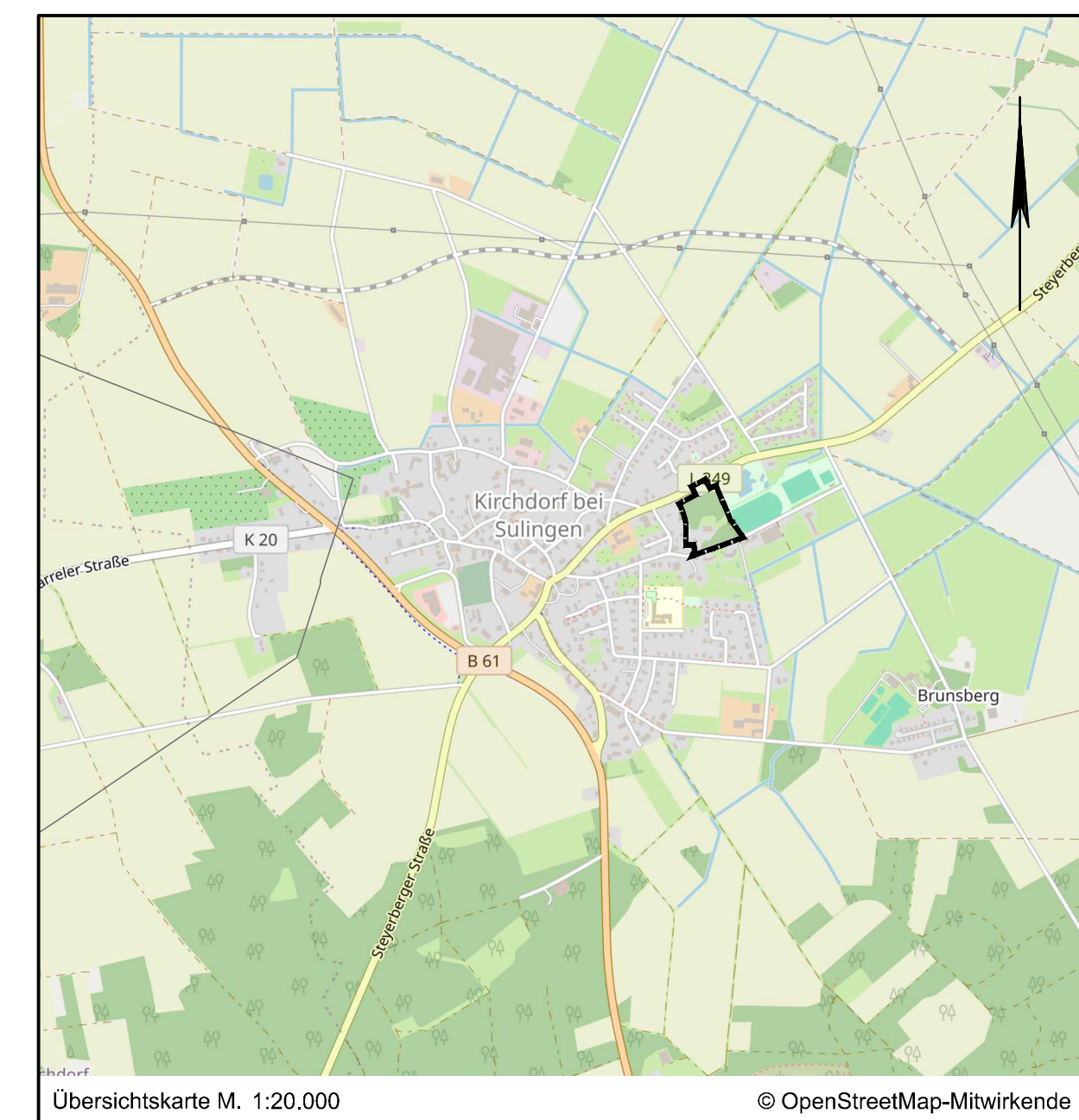
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der zuletzt geänderten Fassung



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Curie-Str. 4a • 48134 Wallerhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen
		bearbeitet	03.2026
		gezeichnet	03.2026
		geprüft	Ber
		freigegeben	
Wallerhorst, 30.03.2026			

Pfad: H:\KIRCH-SG\24023\PLANE\B\Bp_bplan-35-1aen_03.dwg(B-Plan)

Gemeinde Kirchdorf
Bebauungsplan Nr. 35
"Auf der Ihloge", 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift
Entwurf
 Maßstab 1:1.000