Gemeinde Ihlow
Ortsteil Ihlowerfehn
Bebauungsplan Nr. 0302
Änderung Nr. 03

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte

Gemarkung:
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
-Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentliche Wiedergabe von Aufgaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.06.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich,

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
-Regionaldirektion Aurich-
-Katasteramt Aurich-

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 01.08.13

Der Landrat

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 18.07.12 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0302, Änderung Nr. 3, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.13 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 26. AUG. 2013

Der Bürgermeister

- Bürgmann -

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.03.13 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 22.04.13 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 26. AUG. 2013

Der Bürgermeister

- Bürgmann -

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.13 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung haben vom 22.03.13 bis 22.04.13 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 26. AUG. 2013

Der Bürgermeister

- Bürgmann -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.13 die Bebauungsplanänderung und die Begründung und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ihlow, den 26. AUG. 2013

Der Bürgermeister

- Bürgmann -

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. SEP. 13 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Die Bebauungsplanänderung ist damit am 06. SEP. 13 rechtsverbindlich getreten.

Ihlow, den

Siegel

Der Bürgermeister

- Bürgmann -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung mit der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Bürgmann -

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Bürgmann -

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den 06. SEP. 13

Landkreis Aurich
Im Auftrage

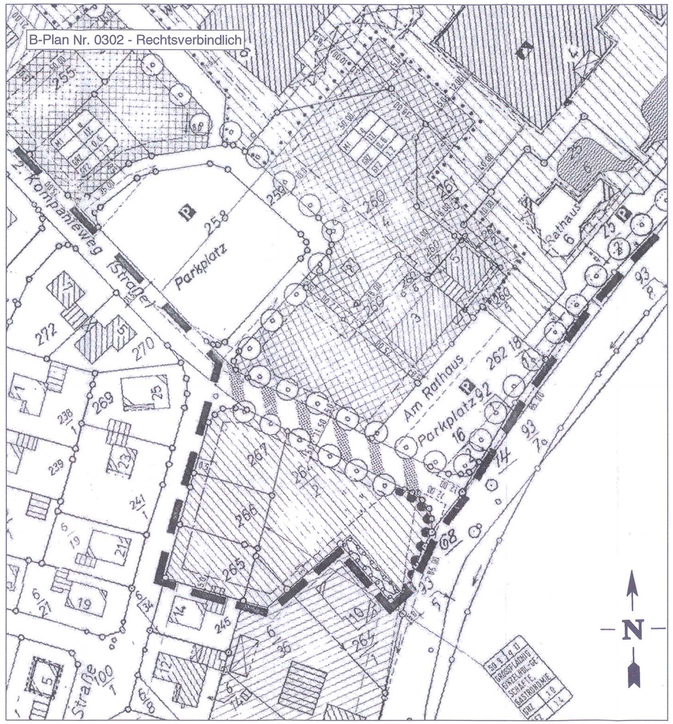
Präambel

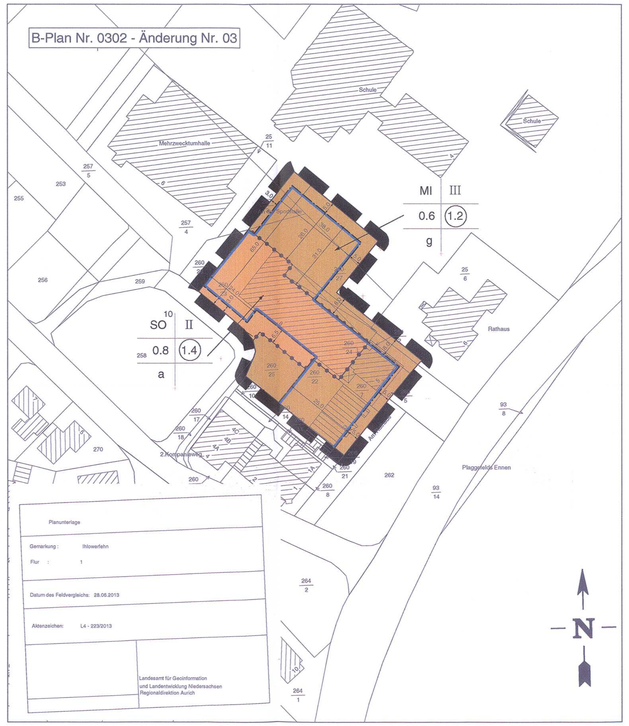
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.12 (Nds. GVBl. S. 279) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Gemeinde Ihlow die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 0302 beschlossen.

Ihlow, den 26. AUG. 2013

Der Bürgermeister

- Bürgmann -





Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Warensortiment:
Lebensmittel / Frischwaren, alkoholische und nichtalkoholische Getränke, Fleisch, Waschmittel / Kosmetik / Drogerieartikel, Textilien, Elektroartikel, Haushaltswaren, Spielwaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Blumen, Backwaren

2. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.Versiegelung

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen um 0,2 überschritten werden, so dass die maximal versiegelbare Grundstücksfläche 100 % beträgt.

4. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für diese 3. Änderung insofern Sie nicht durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

1. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für diese 3. Änderung insofern Sie nicht durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden.

2. Abweichungen

Gemäß § 66 NBauO sind folgende Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

Im Sondergebiet SO 10 sind folgende Abweichungen zulässig.

Nr. 9.02 (Dachform),

Nr. 9.06 (Dacheindeckung),

Nr. 9.09 (Außenwandflächen),

Nr. 9.11 (Lochfassade),

Nr. 9.12 (Fensterrahmen)

Bei Vor- bzw. Anbauten müssen die Materialien und die Farben dem Hauptgebäude entsprechen.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1. Altablagerungen/Altstandorte

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

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

3. Versorgungsleitungen

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

4. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Tergast/Simonswolde in der Schutzzone III b. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO 10 — 10 - Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel (nach §11 BauNVO)

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.8 — Grundflächenzahl

(1.4) — Geschoßflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze

g — Geschlossene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

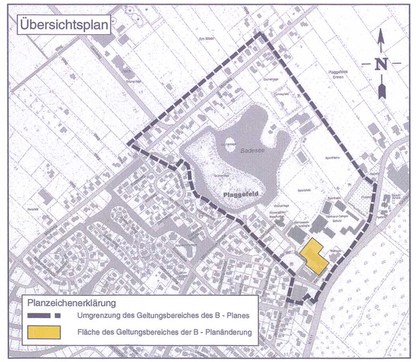
Baugrenze

Grenzen

Umgrenzung des Geltungsbereiches der B.-Planänderung

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gemeinde Ihlow
Ortsteil Ihlowerfehn
Bebauungsplan Nr. 0302
Änderung Nr. 03

LANDKREIS AURICH
Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Fischteichweg 7 - 13
26603 Aurich

Satzungsexemplar
mit örtlichen Bauvorschriften
Maßstab 1 : 1 000

Verf.-Techn. Bearbeitung:	Wienekamp Dipl.-Ing.
Gez.u.Verf.-Techn. Bearbeitung:	16.07.2012 H.Bauersfeld Techn.-Angest.
Geprüft:	Hollwedel Dipl.-Ing.
Gesehen:	Dr. Puchert Dezernent
Geändert:	22.01.13EIl./04.03.13EIl./ umgez.:09.07.13Bol.