GEMEINDE IHLOW
5
LANDKREIS AURICH

Satzungsexemplar

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0303

der Gemeinde Ihlow, Ortsteil Ihlowerfehn,

(Enno-Hector-Straße sowie Teilbereiche Bangsteder Weg und Bgm.-Gellmers-Straße)

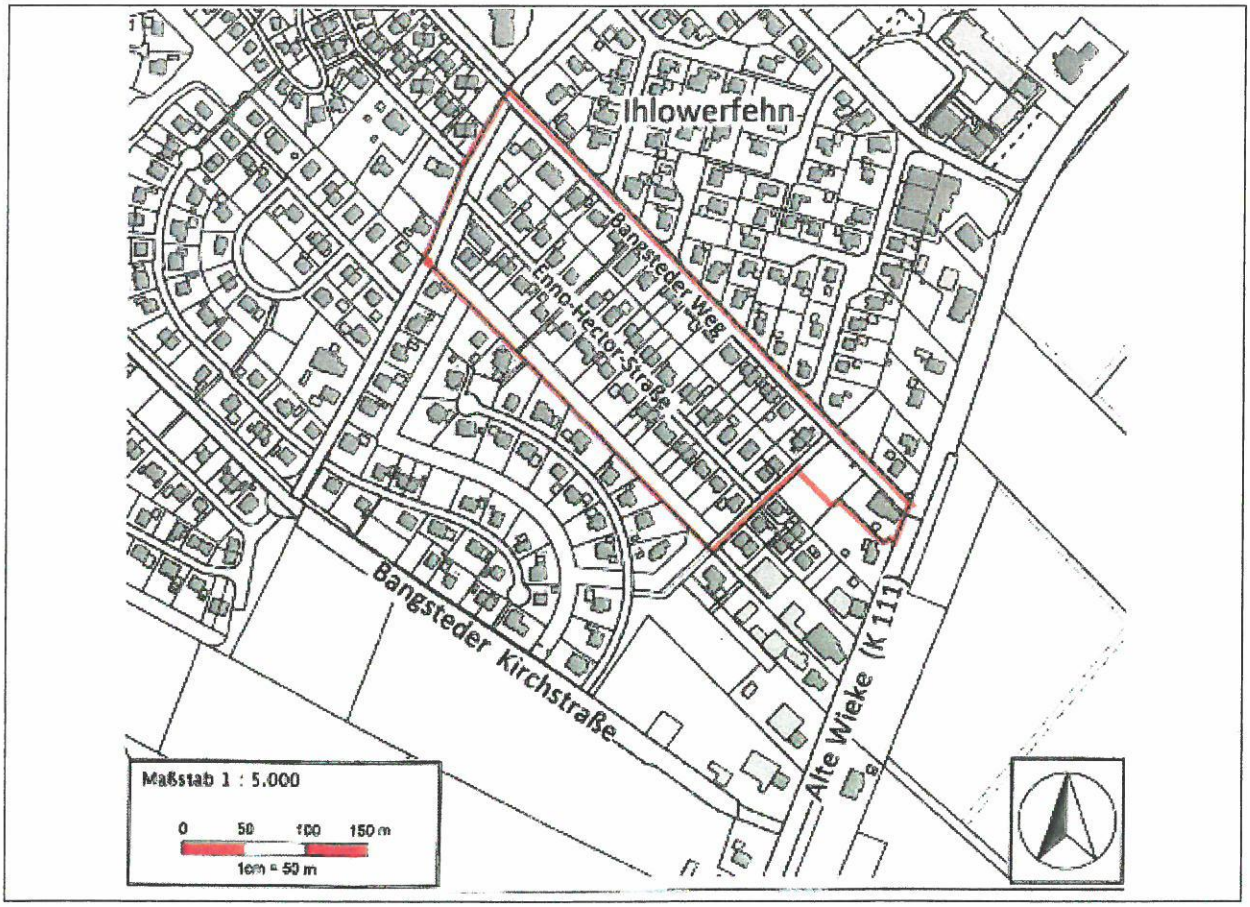
mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die

Gestaltung

(Stand 11.12.2017)

Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 0303



Satzung

der 1. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 0303

der Gemeinde Ihlow

Ortsteil Ihlowerfehn

mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S 46) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) hat der Rat der Gemeinde Ihlow am 03.01.2018 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0303 mit den enthaltenen textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0303 (Bereich Enno-Hector-Straße sowie Teilbereiche Bangsteder Weg und Bgm.-Gellmers-Straße) der Gemeinde Ihlow.
Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Satzung ersichtlich.

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung und Gestaltung von Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO, transparente Gebäude (Gewächshäuser) und alternativer Energiegewinnung.

§ 3 - Baugestalterische Festsetzungen

Dachform

Die in dem Bebauungsplan Nr. 0303 unter „Gestalterische Festsetzungen", Nr. 4 (Dachform) bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt neu gefasst:

Dächer -mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten- müssen eine Neigung von mindestens 35 ° und dürfen höchstens 53 ° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.

Für Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO wird keine Dachform oder Dachneigung vorgegeben.

Außenwände

Die in dem Bebauungsplan Nr. 0303 unter „Gestalterische Festsetzungen", Nr. 6 (Außenwände) bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 30 m²
und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem.§ 12 BauNVO dürfen andere Baustoffe enthalten. Mit Ausnahme von Holzverkleidungen in Naturfarben müssen sie jedoch den genannten Farben für Vormauerziegel entsprechen.

§ 4 – Ausnahmen

Die im Bebauungsplan unter Nr. 9 (Ausnahmen) getroffenen Regelungen werden wie folgt neu gefasst:

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

4.1 Transparente Vor-, An- oder Aufbauten

Bei untergeordneten transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit Ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Abweichungen zugelassen:

Nr. 4 Dachform
Nr. 5 Dacheindeckung
Nr. 6 Außenwände
Nr. 8 Traufwandhöhe

4.2 Alternative Energiegewinnung

Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/ Photovoltaik), wird folgende Abweichung zugelassen:

Nr. 5 Dacheindeckung

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.

4.3 Transparente Gebäude (Gewächshäuser)

Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Oberflächen, bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² werden folgende Abweichungen zugelassen:

Nr. 4 Dachform
Nr. 5 Dacheindeckung
Nr. 6 Außenwände
Nr. 8 Traufwandhöhe

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft (§ 10 BauGB).

Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0303 gelten auch für diese 1. vereinfachte Änderung, insofern sie nicht durch die oben aufgeführten Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung ersetzt werden.

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.

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

Boden
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.

Bodenfunde
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Nds. Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011, Nds. GVBl. S 135).
Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder die Ostfriesische Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tergast und Simonswolde. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete) sind zu beachten.

Versorgungsleitungen
Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. 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.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Börgmann)

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0303 wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Gemeinde Ihlow.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.10.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 23.11.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 23.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0303 Ihlowerfehn mit den enthaltenen textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.01.2018 als Satzung (§ 10 BauGB, § 84 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02. FEB. 2018 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 02. FEB. 2018 in Kraft getreten.

Ihlow, den

GEMEINDE IHLOW LANDKREIS AURICH

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

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

Ihlow, den

Gemeinde Ihlow
Im Auftrag

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) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S 46) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) hat der Rat der Gemeinde Ihlow am 03.01.2018 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0303 mit den enthaltenen textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 08.01.2018

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Der Bürgermeister

(Bürgmann)