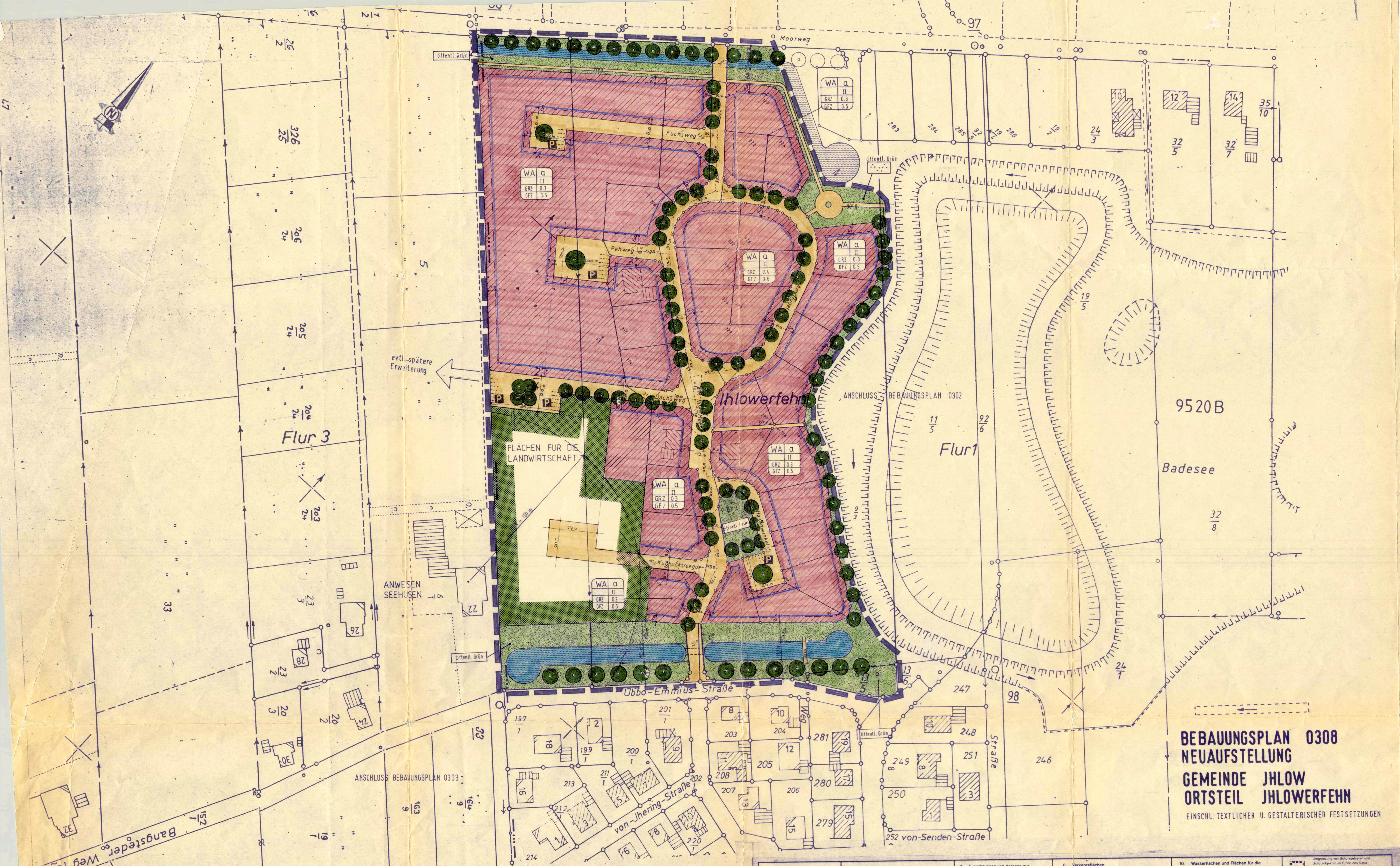


BEBAUUNGSPLAN 0308
NEUAUFSTELLUNG
GEMEINDE JHLOW
ORTSTEIL JHLOWERFEHN

EINSCHL. TEXTLICHER U. GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 9 und 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.1990 (Nds. GVBl. S. 80) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 365) hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 0308 Ihlowerfehn (Neuaufstellung), bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzungen), in seiner Sitzung am 19.10.1992 als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 19.10.1992

[Siegel: GEMEINDE IHLOW LANDKREIS AURICH]

Bürgermeister — Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 4.7.91 DIE NEU-AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 0308 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMASS § 2 ABS. 1 BAUGB AM — — — ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

[Siegel: GEMEINDE IHLOW LANDKREIS AURICH]

GEMEINDEDIREKTOR

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 20.06.91 ortsüblich bekanntgemacht und am 01.07.91 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Ihlow, den

Bürgermeister — Gemeindedirektor

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTANDIG NACH (STAND VOM 30.1.91). 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 MOGLICH.

Aurich DEN 28. 10. 1992

KATASTERAMT
Im Auftrage
Verm. Oberamtsrat

[Siegel: KATASTERAMT AURICH (OSTFR.)]

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON Dipl. Jng. Arch. W. Stadtlander. Aurich

Aurich DEN 20.06.1991 / 26.8.91 / 28.4.92

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRUNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM — — —

ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMASS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT AM 11.09.91 bzw. 24.04.92

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRUNDUNG HABEN OFFENTLICH AUSGELEGEN VOM 23.09.91 BIS 23.10.91 VOM 04.05.92 BIS 04.06.92 VOM BIS

Jhlow DEN 05.08.92

GEMEINDEDIREKTOR

[Siegel: GEMEINDE IHLOW LANDKREIS AURICH]

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMASS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 19.10.92 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Jhlow DEN 21.10.92

[Siegel: GEMEINDE IHLOW LANDKREIS AURICH]

BÜRGERMEISTER — GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFUGUNG (AZ 303.10-21102-52012/0308) VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN MIT MASSGABEN~~ 1) GEMASS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB ~~AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE~~ 1) KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

Oldenburg, DEN 23. 11. 92

i.A. W. Müller

UNTERSCHRSCHRIFT

[Siegel: BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS]

1) Nichtzutreffendes streichen
2) Zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN x) IST GEMASS § 12 BAUGB AM .... IM AMTSBLATT .... BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM .... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

.... DEN ....

x) Nichtzutreffendes streichen

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT 1) GELTEND GEMACHT WORDEN.

.... DEN ....

1) Nichtzutreffendes streichen

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT 1) GELTEND GEMACHT WORDEN.

.... DEN ....

1) Nichtzutreffendes streichen

GEMEINDEDIREKTOR

6. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 0308 der Gemeinde Ihlow

6.01 Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 50 cm Höhe freizuhalten. Das Maß gilt als Oberkante Mitte Erschließungsstraße. Einzelne Bäume sind zulässig.

6.02 Im Vorgartenbereich ist die Einrichtung von Garagen und Nebenanlagen als Gebäude lt. BauNVO § 12 und § 14 unzulässig. Vorgartenbereich ist die Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzung und Baugrenze.

6.03 Die Maximallänge von Wohngebäuden, Nebenanlagen und Garagen wird in der festgesetzten, abweichenden Bauweise auf 25 m festgelegt.

Hinweise: Wünschenswert ist die Ausrichtung zumindest einer Hauptdachfläche nach Süden, um hier ggf. Sonnenkollektoren anbringen zu können. Dachneigung dann mind. 40°. Garagenzufahrten sollten so kurz wie möglich bzw. zulässig angelegt werden.

8. Gestalterische Festsetzungen

Grundgedanke der gestalterischen Festsetzungen ist die Absicherung zur Entstehung einer unaufdringlichen, sich harmonisch in Landschaft und Umgebung einpassenden Architektur.

8.01 Das jeweils oberste Geschoß darf ausschließlich im Dachraum liegen.

8.02 Die Traufenhöhe ist bei II-geschossiger Bauweise auf max. 3,50 m begrenzt. Gemessen wird die Schnittlinie von Dachaußenfläche und äußerer Umfassungswand. Basis des Traufenhöhenmaßes ist die vor dem Grundstück vorhandene bzw. geplante Straßenoberkante.

8.03 Es sind x Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 50° auszuführen, wobei die Giebelspitzen in der oberen Hälfte des Giebeldreieckes abgewalmt werden dürfen (Krüppelwalm).

8.04 Nebengebäude, Anbauten und Garagen mit einer max. Grundfläche von 40 m² können auch mit einem Flach- oder Pultdach versehen werden.

x symmetrische

8.05 Als Dachdeckung für die geneigten Dachformen sind rote, rotbraune oder braune Ziegel, Betondachsteine, Biberschwänze, Kurzwellplatten oder kleinformatige, ebene Dachplatten entsprechend den RAL-Farbtönen 3002, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015, zugelassen.

8.06 Dachaufbauten (Schleppgauben, Zwerchgiebel) dürfen max. nicht breiter als 1/2 der jeweiligen Traufenlänge sein und müssen mit ihrer Dachfläche mind. 1,00 m unter der Hauptfirstlinie beginnen. Ausgenommen bei den Zwerchgiebeln muß unterhalb der Dachausbauten die Rinne und mind. 60 cm Dachfläche durchlaufen.

8.07 Für Dachloggien gilt sinngemäß gleiches wie unter Ziffer 8.06 ausgeführt.

8.08 Die Gebäude-Außenwandflächen sind aus unglasierten Verblendsteinen (Vormauerziegel) oder Sparverblender zu errichten bzw. zu verkleiden.
Farbskala: braun, braun-rot, rot, entsprechend den RAL-Farbnummern 3002, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015.
Spaltriemchen - wie auch andere Materialien - sind ausdrücklich ausgeschlossen.

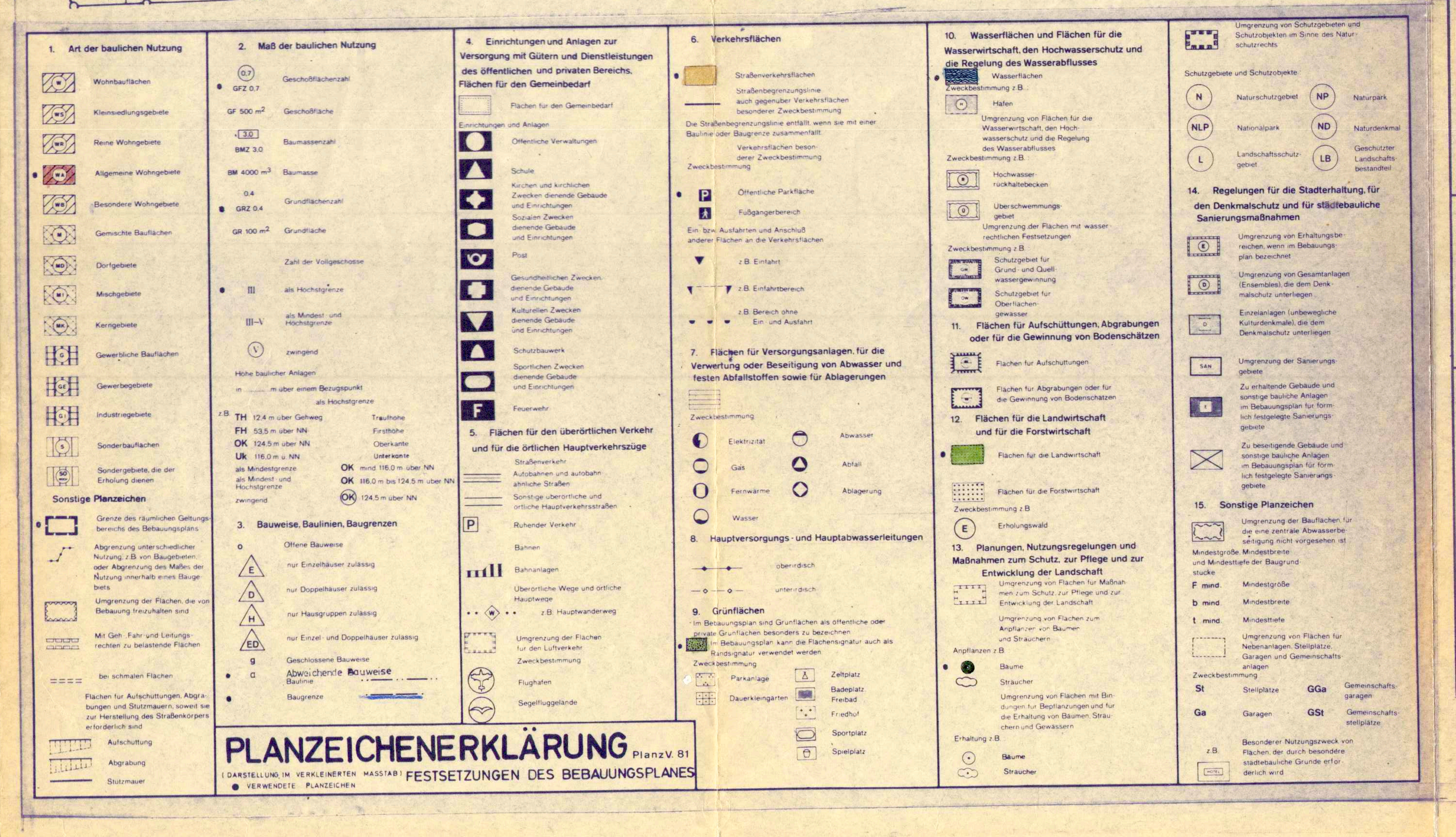
8.09 Putzflächen und naturbehandelte Holzflächen sind bis zu einem Anteil von 20 % von der Gesamt-Außenwandfläche zulässig. Farbe der Putzflächen: weiß

8.10 Die Außenwände müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade aufweisen, d. h. überwiegend geschlossene Mauerwerksflächen mit eingeschnittenen Fenster- und Türöffnungen. Ausnahmen bilden nach dem Bauordnungsrecht erforderliche Brandwände.

8.11 Alle Fenster- und Türrahmen müssen weiß oder in natürlicher Holzlasur ausgeführt werden.

8.12 Kleinere Glasflächenaufteilungen als 30/50 cm sind unzulässig, ausgenommen im Haustürbereich.

8.13 Balkonbrüstungen müssen eine vertikale Gliederung aus Holz oder Metall erhalten. Plattenverkleidungen aus glänzendem Metall, Asbestzement o. Ä. sind nicht zugelassen.

Hinweise: Wünschenswert ist die Ausrichtung zumindest einer Hauptdachfläche nach Süden, um hier ggf. Sonnenkollektoren anbringen zu können. Dachneigung dann mind. 40°. Garagenzufahrten sollten so kurz wie möglich bzw. zulässig angelegt werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet vor- oder frühchristliche Funde gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig.