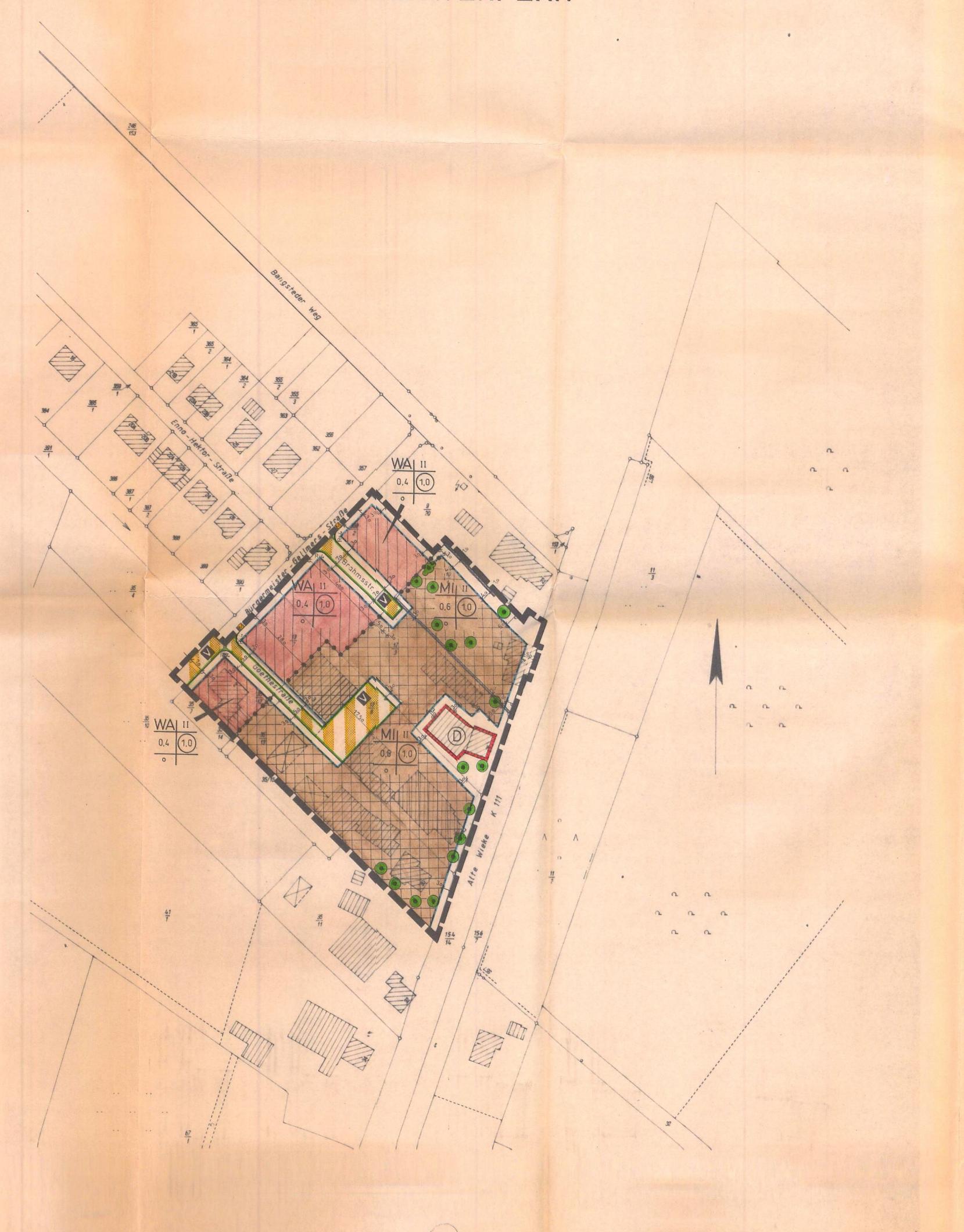
GEMEINDE IHLOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313

ORTSTEIL IHLOWERFEHN



Planzeichenerklärung

Nicht überbaubare Flächen

Uberbaubare Flachen

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet Zahl der Vollgeschosse

> Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl

Offene Bauweise Straßenbegrenzungslinie

Mullbehalterstandplatz Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie Grenze des raumlichen Geltungsbere ches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Graben Graben

Straßenverkehrsflache mit besonderer Zweckbestimmung

Hier Verkehrsberuhigter Bereich

Einzelbäume sind zu erhalten Pflanzstreifen Bäume u. Straucher sind zu erhalten

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Gemeinde Ihlow Bebauungsplan Nr. 0313

Planvertasser

Gemeinde Ihlow

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen

-Bauamt-

Maßstab 1:1000

Stand o9 o9.96/o8 11.96/15o1.97 22 o1.97/25 o6.97/30o6.97 31 o 7.97/12 12.97/23o1.98

Ihlow, den 17-9.4

Textliche Festsetzungen 1. Nebenanlagen, Garagen, (Stellplätze)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungsli-nie der Erschließungsstraße "Bürgermeister-Gellmers-Straße" und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen gem. § 2. Anpflanzungen 2.1. innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 m² Verkehrsfläche 1 hoch-stämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume: Schwarzerle Quercus robur

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrs-

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (standortgerechte Sträucher) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abge-Je Grundstück ist die Errichtung von Zäunen und Mauern bis zu einer Länge von max. 7,00 m gestattet.

Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,4 dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweitigen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Recycling-Material erfolgen.

Die festgesetzten Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Gebäude müssen von den Böschungskanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Die Mahd der Böschungskanten darf nur in der Zeit vom 01.07. - 31.03. eines jeden Jahres er-

ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Gestalterische Festsetzungen

Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) darf das Maß von 0,50 m nicht unterschreiten.

2.1 für das WA-Gebiet

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 40 und dürfen höchstens 53 aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine

Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab 30° versehen werden, wenn diese Abschleppung je Traufseite eine Tiefe von 20% der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Dachneigungen bis zu 15 (Flachdach) ausgeführt werden.

Neigung von 80° haben. 3. Dacheindeckungen für das WA-Gebiet

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel verwendet werden. Ebenfalls zulässig sind Holzver-

Bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtaußenwandflächen des jeweitigen Gebäudes sind hell gestrichene Putzflächen entsprechend den RAL-Farben Nr. 1000 (grünbeige), 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein) oder 1015 (hellelfenbein) als Außenwandverblendungen zulässig 5. Traufwandhöhe

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

Nr. 4 (Außenwände) Nr. 5 (Traufwandhöhe) Bei untergeordneten Vor- bzw. Anbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 50 % der genehmigten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, die zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung

Nr. 3 (Dacheindeckung) Nr. 4 (Außenwände), Nr. 5 (Traufwandhöhe)

Nr. 2 (Dachform), Nr. 3 (Dacheindeckung) Nr. 4 (Außenwände),

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

Nr. 3 (Dacheindeckung).

Für Garagen (auch Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).

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

der Denkmalschutzbehörde gem. § 13 NDSchG (Landkreis Aurich).

Moorbirke Betula pubescens Aspe Eberesche * Hochstamm mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet) * Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen * 2 x verpflanzt, im Wurzelballen 2.2. Im Bereich der privaten Baugrundstücke

5. Befestigungen

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 10 und dürfen höchstens 53 aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine

Für die Eindeckung von geneigten Dachflächen über 15 Dachneigung (z.B. bei Gauben) sind ausschließlich Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckungen zulässig.

Dachgauben dürfen darüber hinaus Außenwandverkleidungen mit naturfarbener Holzverschalung oder mit schindelartigen Verkleidungsmaterialien erhalten.

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m im WA-Gebiet und von 6,00 m im MI-Gebiet an keiner Stelle überschreiten. Als Taufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren

6. Ausnahmen gem. § 85 NBauO

Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Aus-Nr. 3 (Dacheindeckung),

dieses Bebauungsplanes vorhanden war, sind folgende Ausnahmen zugelassen:

Der Vor- bzw. Anbau muß dann in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Transparente Gebäude (Gewächshäuser) Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Oberflächen, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche der Hauptanlage liegen, werden folgende Ausnahmen

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

Nr. 4 (Außenwände).

Klassifizierte Straßen (K 111) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der

anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu 3. Altablagerungen

Das Gulfhaus Alte Wieke Nr. 26, erbaut ca. 1880, ist ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. Veränderungen von Denkmalen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt

Planunterlage



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBI. S. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 295.446). 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.

Aurich, den 09.09.1998

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Vorm Gem, Ihlow.

THE PARTY OF

Ihlow, den 17998

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0313 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1997+01.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Inlow, den 1298

Siegel

Bürgermeister in

Gemeindedirektor

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.02.1997+01.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht und am 11.03.1997 in Form einer Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Ihlow, den 17,998

Siegel

Bürgermeister / M

Germaiodadirathy

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.10.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.+24.01.+26.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 03.02.1998 bis 03.03.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Iblow, den 12.9.98		1
Siegel	Bürgermeister zur	Gerneindedirekter
100	- U	
	Öffentliche Auslegun	g mit Einschränkung
Bebauungsplanes mit zugestimmt und die er zweiter Halbsatz BauG Ort und Dauer der öffe	meute öffentliche Auslegur B beschlossen. ntlichen Auslegung wurden uungsplanes mit den enthal	alterischen Festsetzungen und der Begründung ng mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1
Ihlow, den		
Siegel		
	Bürgermeister	Gemeindedirektor
	Vereinfachte	e Änderung
zugestimmt,	den enthaltenen baugesta ne von § 3 Abs. 3 Satz 2 Ba	dem vereinfacht geänderten Entwurf des alterischen Festsetzungen und der Begründung auGB wurde mit Schreiben vom gegeben.
Ihlow, den		
Siegel		
	Br. W. W.	
	Bürgermeister	Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Satzungsbeschlub
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Siegel Siegel Bürgermeisferen Gemeindedifektox
Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen bau- gestalterischen Festsetzungen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
, den
Siegel
Anzeige
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan einschließlich der enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
, den
Siegel
Beitrittsbeschluß
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht
Thlow, den ortsüblich bekanntgemacht.
Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

cooking a shift a differ	n mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 23.40
rechtsverbindlich g	jeworden.
lhlow, den	
Siegel	
Cloydi	
	Unterschrift
	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
una Fonnvoischnit	hres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens ten beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit den enthaltenen bauge etzungen nicht geltend gemacht worden.
hlow, den	
Siegel	
	Bürgermeister Gemeindedirektor
	Mängel der Abwägung
	3
nnerhalb von siebe nicht geltend gemad	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung
non generia gerriac	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung
non generia gerriac	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung
non generia gerriac	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung
hlow, den	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung
hlow, den	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung icht worden.
hlow, den	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung icht worden.
hlow, den Siegel	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung cht worden. Bürgermeister Gemeindedirektor Beglaubigungsvermerk
hlow, den Siegel Die Übereinstimmu	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung icht worden. Bürgermeister Gemeindedirektor Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)
hlow, den Siegel Die Übereinstimmur Hauptschrift handelt	en Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung icht worden. Bürgermeister Gemeindedirektor Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBI. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBI. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 0313 mit der Bezeichnung "* bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 17.9.98

Siegel

Bürgermeister (v)

/ Gemeindedirekter