Gemeinde Ihlow

OT Ihlowerfehn

Bebauungsplan Nr. 0317

Neuaufstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

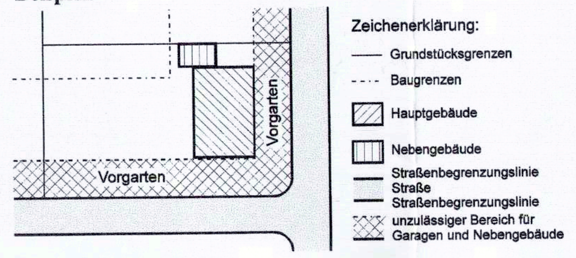
1. Rechtsverbindliche Planungen

Der am 3. März 2002 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 0317 wird aufgehoben.

2. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßen „K 111“ und „Bangsteder Kirchstraße “ und den straßenzugewandten Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Beispiel:



3. Bestandschutz

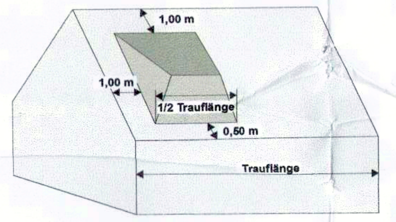
Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

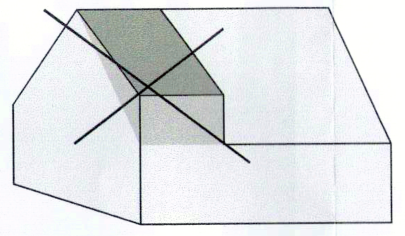
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad 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. Die Maße sind in Dachneigung zu messen.

Beispiel:

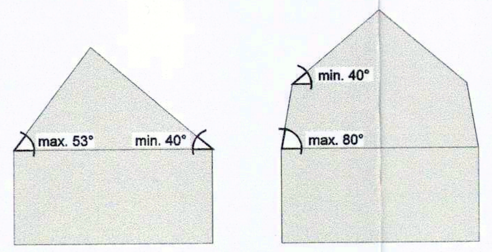




2. Dachform

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 Neigung von 80° haben.

Beispiel:



3. Traufwandhöhe

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 6,0 m an keiner Stelle überschreiten. Als Taufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

4. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

Vor- bzw. Anbauten
Bei untergeordneten Vor- bzw. Anbauten, die insgesamt unter 50% der genehmigten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, die zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes vorhanden war, sind Ausnahmen zulässig. Der Vor- bzw. Anbau muß dann in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Hier werden Ausnahmen zugelassen von:
Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Traufwandhöhe).

Transparente Bauteile
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 Ausnahmen zugelassen:
Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Traufwandhöhe).

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 zugelassen:
Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Traufwandhöhe).

HINWEISE

1. 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 30.05.1978, § 14).

2. Klassifizierte Straßen

Klassifizierte Straßen (K 111) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu beteiligen.

3. Altablagerungen

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

4. Straßenverkehrslärm

Im Bereich der 1. Bauzeile (ca. 25 m) kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Verkehrslärm auf der K 111 und der Bangsteder Kirchstraße. Im Einmündungsbereich dieser beiden Straßen wird sich die Überschreitung durch Überlagerung beider Schallquellen bis in ca. 40 m Tiefe ausdehnen.

Innerhalb dieser 25-m- bzw. 40-m-Zone sollten folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden:

a) Für Wohnräume:

Alle Räume von Wohnhäusern sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) auszustatten. Dies entspricht einem Schalldämm-Maß von Rw = 32 dB gem. DIN 2719.

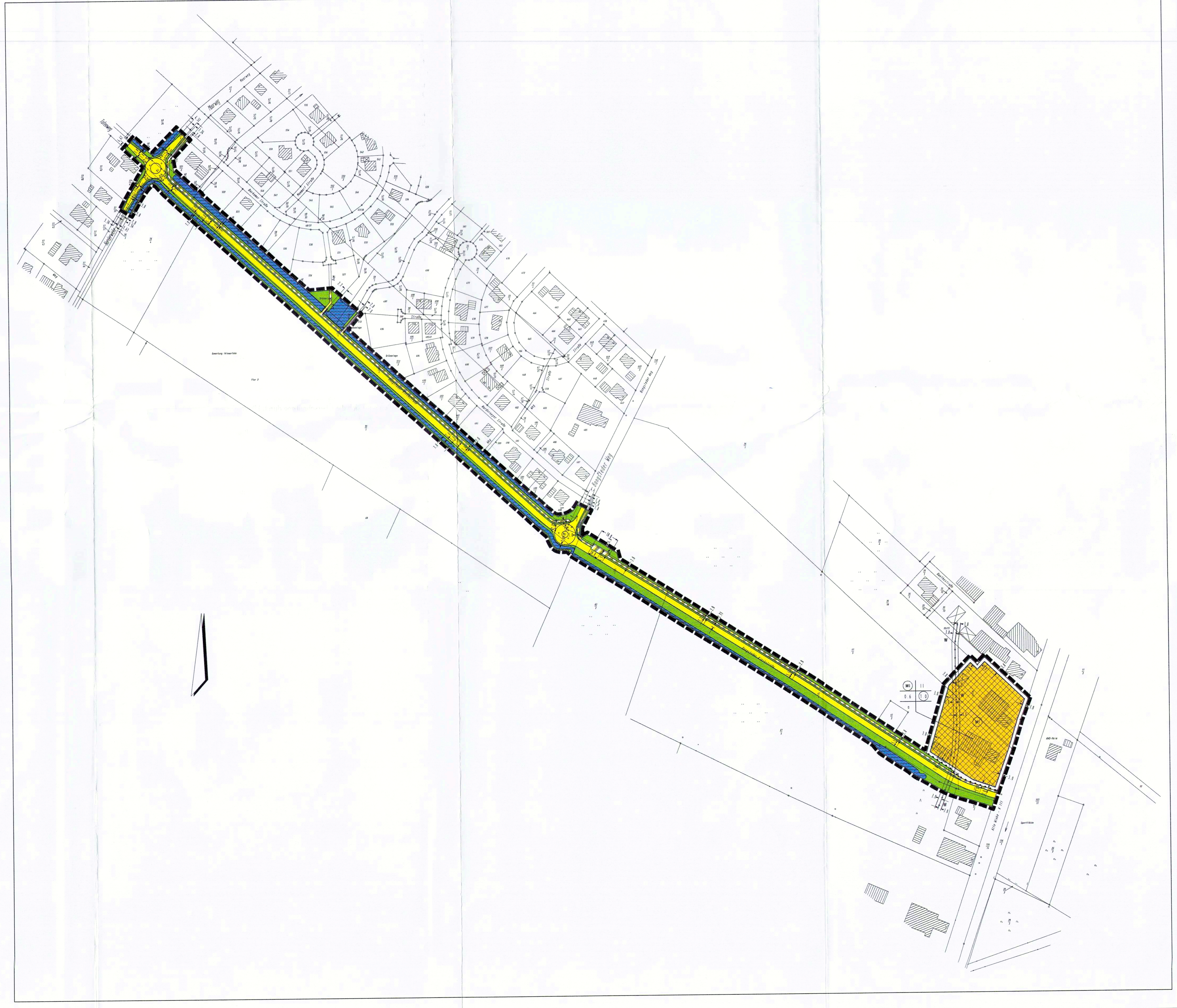
Hinweis: SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird. Finanzielle Mehrbelastungen der künftigen Anwohner sind durch die Auflagen somit nicht verbunden.

b) Für Schlafräume:

Auf der zu den Straßen hingewandten Hausseite und seitlich davon kann es bei geöffneten/angekippten Fenstern zur Störung der Nachtruhe kommen. Hier sind Schalldämmlüfter vorzusehen. Besser wäre keine Anordnung von Fenstern für Schlafräume auf diesen Hausseiten.

c) Für den Außenwohnbereich:

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone, Freisitze usw. sollten auf der lärmabgewandten Hausseite angeordnet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Garage, Wand oder Grundrißgestaltung) vor dem direkten Schalleinfall der Straßen geschützt werden.



Planzeichenerklärung

- Nicht überbaubare Flächen
- Überbaubare Flächen
- MI — Mischgebiet
- 0.6 — Grundflächenzahl
- (1.0) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- o — Offene Bauweise

Grenzen

- Umgrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche

Besonderer Zweckbestimmung

- Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrten

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Brücke

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen Straßenverkehrsgrün

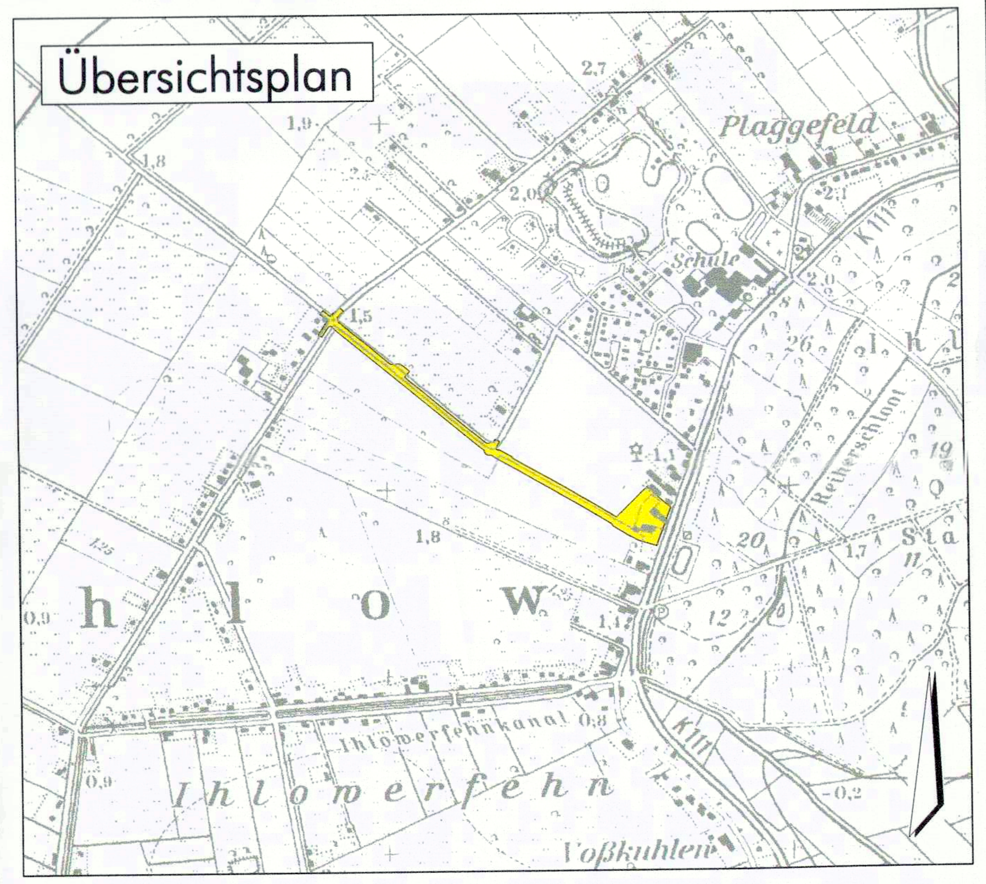
Wasserflächen

- Gräben

Unterirdische Leitungen

- W — Wasserleitung mit Schutzstreifen (beids. 3.0 m)

Übersichtsplan



Gemeinde Ihlow
Bebauungsplan Nr.0317
“Neuaufstellung”

GIS Landkreis Aurich
Amt für Planung und Naturschutz
Außenstelle Norden - Fräuleinshof 12
26506 NORDEN

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen

Maßstab 1:2000

Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Schöne
Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Plascher
Gez.u.Verk.-Techn. Bearbeitung:	Techn.-Angest.	03.06.2002 C.Zart
Geprüft:	Dipl.-Ing.	Schöne
Gesehen:	Baudezernent	Aeils
Geändert:	20.02.03 Za./18.07.03 Za./	

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Ihlowerfehn Flur 3
Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 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 18.12.03). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Aurich
Aurich, den 2.03.2004

Im Auftrage
Unterschrift

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE OSTFRIESLAND KATASTERAMT AURICH 1

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 17.02.04

Planverfasser

LANDKREIS · AURICH 22

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.04.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0317 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.+26.04.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 30 MÄR 2004

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.+06.10.99 + 25.+26.04.02 ortsüblich bekanntgemacht und am 14.10.99+07.05.02 in Form Bürgerversammlung durchgeführt.

Ihlow, den 30 MÄR 2004

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 19.+ 20.+21.06.02 **1. Auslegung** und am 24.+25.07.03 **2. Auslegung** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 01.07.02 bis 01.08.02 **1. Auslegung** und vom 05.08.03 bis 05.09.03 **2. Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 30 MAR 2004

Der Bürgermeister

Siegel

- Jürgens -

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Jürgens -

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Jürgens -

Satzungsbeschluß

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 30.10.03 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 30 MÄR 2004

GEMEINDE IHLOW 10 LANDKREIS AURICH

Siegel

Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB mit den enthaltenen baugestalterischen 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.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Jürgens -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 16.4.04 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 16. 4.04 rechtsverbindlich geworden.

Ihlow, den

Siegel

Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Jürgens -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Jürgens -

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

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

Norden, den

Siegel

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 0317 mit der Bezeichnung „Bangsteder Kirchstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 30 MAR 2004

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -