Textliche Festsetzungen

1. Benutzungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Anlieger festgesetzt.

2. Nebenanlagen, Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

3. Anpflanzungen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Aspe	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia

Qualitätsanforderungen:
* 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

4. Einfriedungen

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 abgewandten Seite errichtet werden.

Je Grundstück ist die Errichtung von Zäunen und Mauern bis zu einer Länge von max. 7,00 m gestattet.

5. Versiegelung

Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

6. Befestigungen

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

7. Bestandsschutz

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 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat - 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. 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.

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.

3. Dacheindeckungen

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 geweilter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reteindeckungen zulässig.

4. Außenwände

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

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

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

5. 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 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

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.

6. Ausnahmen gem. § 85 NBauO

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

Vorhandene Gebäude

Bei untergeordneten Vor- bzw. Anbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 50 % der genehmigten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, die zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes vorhanden war, sind folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung);
Nr. 4 (Außenwände),
Nr. 5 (Traufwandhöhe)

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 zugelassen:

Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung),
Nr. 4 (Außenwände),
Nr. 5 (Traufwandhöhe).

Alternative Energiegewinnung

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

Nr. 3 (Dacheindeckung).

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

Garagen und Nebenanlagen

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:

Nr. 3 (Dacheindeckung)
Nr. 4 (Außenwände).

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

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. Altablagerungen

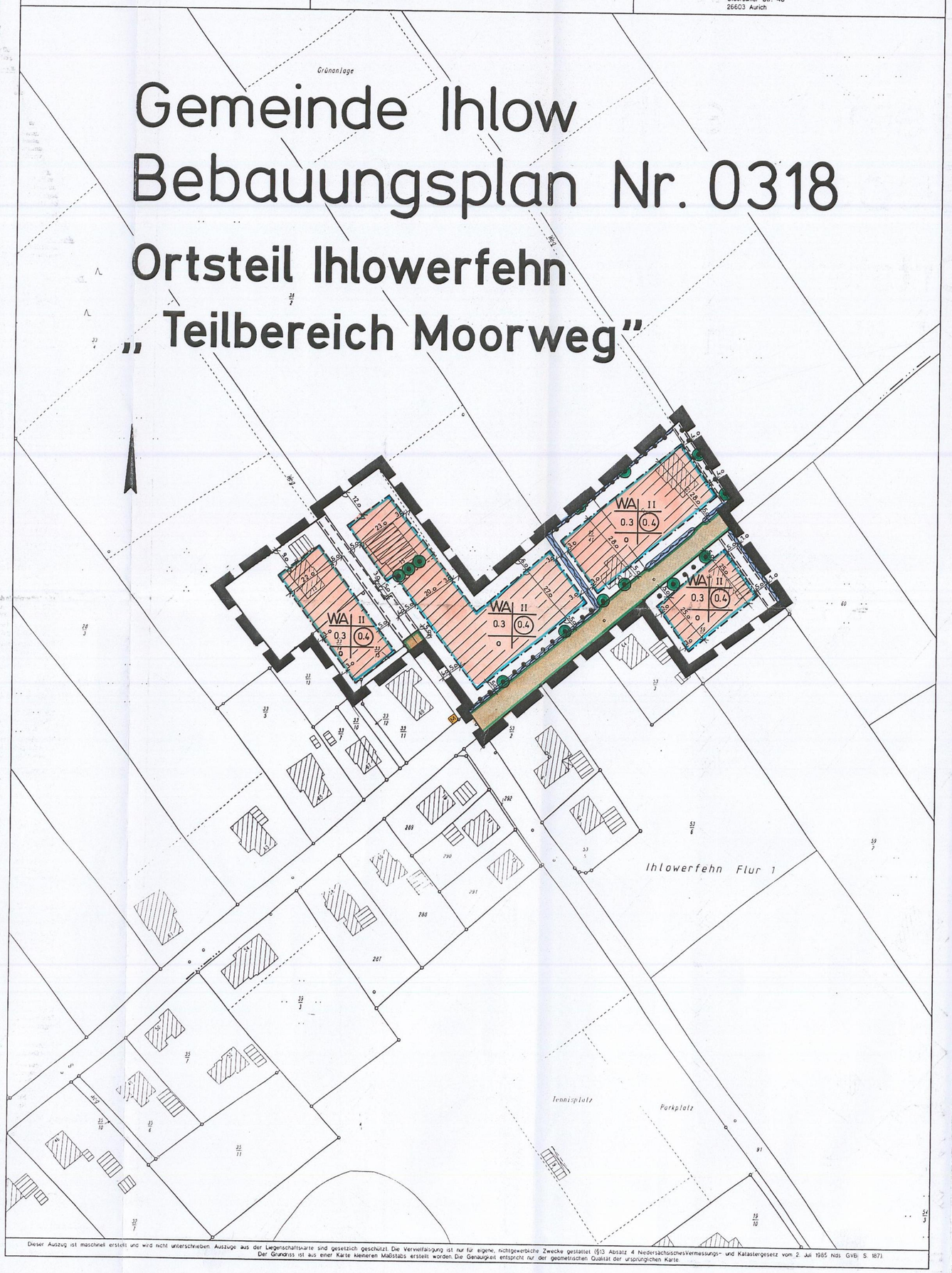
Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemeinde: IHLOW
Gemarkung: IHLOWERFEHN
Flur: 2

Antrag: L4 -1/2001
Datum: 13.02.2001

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

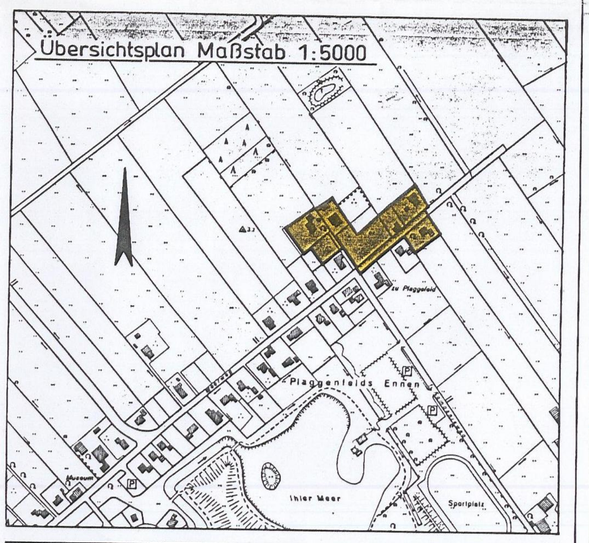
Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
- Katasteramt Aurich -
Oldersumer Str. 48
26603 Aurich



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Auszüge aus der Liegenschaftskarte sind gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Absatz 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187).
Der Grundriss ist aus einer Karte kleineren Maßstabs erstellt worden. Die Genauigkeit entspricht nur der geometrischen Qualität der ursprünglichen Karte.

Planzeichenerklärung

- Nicht überbaubare Flächen
- Überbaubare Flächen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0.3 — Grundflächenzahl
- (0.4) — Geschoßflächenzahl
- o — Offene Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- M — Müllbehälterstandplatz
- Straßenverkehrsflächen
- Graben
- Mit Geh-, Fahr u. Leitungsrechten zu belastende Fläche (zu Gunsten d. Anlieger)
- Einzelbäume sind zu erhalten
- Pflanzstreifen mit Bäumen u. Sträuchern ist zu erhalten
- Pflanzstreifen mit Bäumen ist zu erhalten



Gemeinde Ihlow
Bebauungsplan Nr. 0318

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser: Landkreis Aurich, Amt f. Planung u. Naturschutz, Außenstelle Norden
Maßstab 1:1000	Verm.-Techn. Bearbeitung: Dipl.-Ing.
	Verkehrstechn. Bearbeitung: Dipl.-Ing.
	Gez. u. Verkehrstechn. Bearbeitung: 10.02.00 Eilers Techn.-Angest.
Plan Nr. 21/61/0318	Geprüft: Dipl.-Ing.
	Baudezernent.
	Geändert: 14.3.01 Eil.

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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. 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). 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

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 26.02.01

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.1.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0318 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.5.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 10. April 2001

Die Bürgermeisterin — Janßen

Der Gemeindedirektor — Jürgens

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.5.00 ortsüblich bekanntgemacht und am 30.5.00 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Ihlow, den 10. April 2001

Die Bürgermeisterin — Janßen

Der Gemeindedirektor — 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 12.10.+13.10.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 23.10.00 bis 23.11.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 10. April 2001

GEMEINDE IHLOW Siegel LANDKREIS AURICH

Die Bürgermeisterin — - Janßen -

Der Gemeindedirektor — - 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

Die Bürgermeisterin — Der Gemeindedirektor

Siegel

- Janßen - — - 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

Die Bürgermeisterin — Der Gemeindedirektor

Siegel

- Janßen - — - 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 12.12.00 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 10. April 2001

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

Die Bürgermeisterin

Der Gemeindedirektor

Siegel

- Janßen -

- Jürgens -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 4.5.01 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 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

Die Bürgermeisterin — Der Gemeindedirektor

Siegel

- Janßen - — - Jürgens -

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, den

Die Bürgermeisterin — Der Gemeindedirektor

Siegel

- Janßen - — - 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. 0318 mit der Bezeichnung „Teilbereich Moorweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 10. April 2001

GEMEINDE IHLOW LANDKREIS AURICH

Siegel

Die Bürgermeisterin

- Janßen -

Der Gemeindedirektor

- Jürgens -