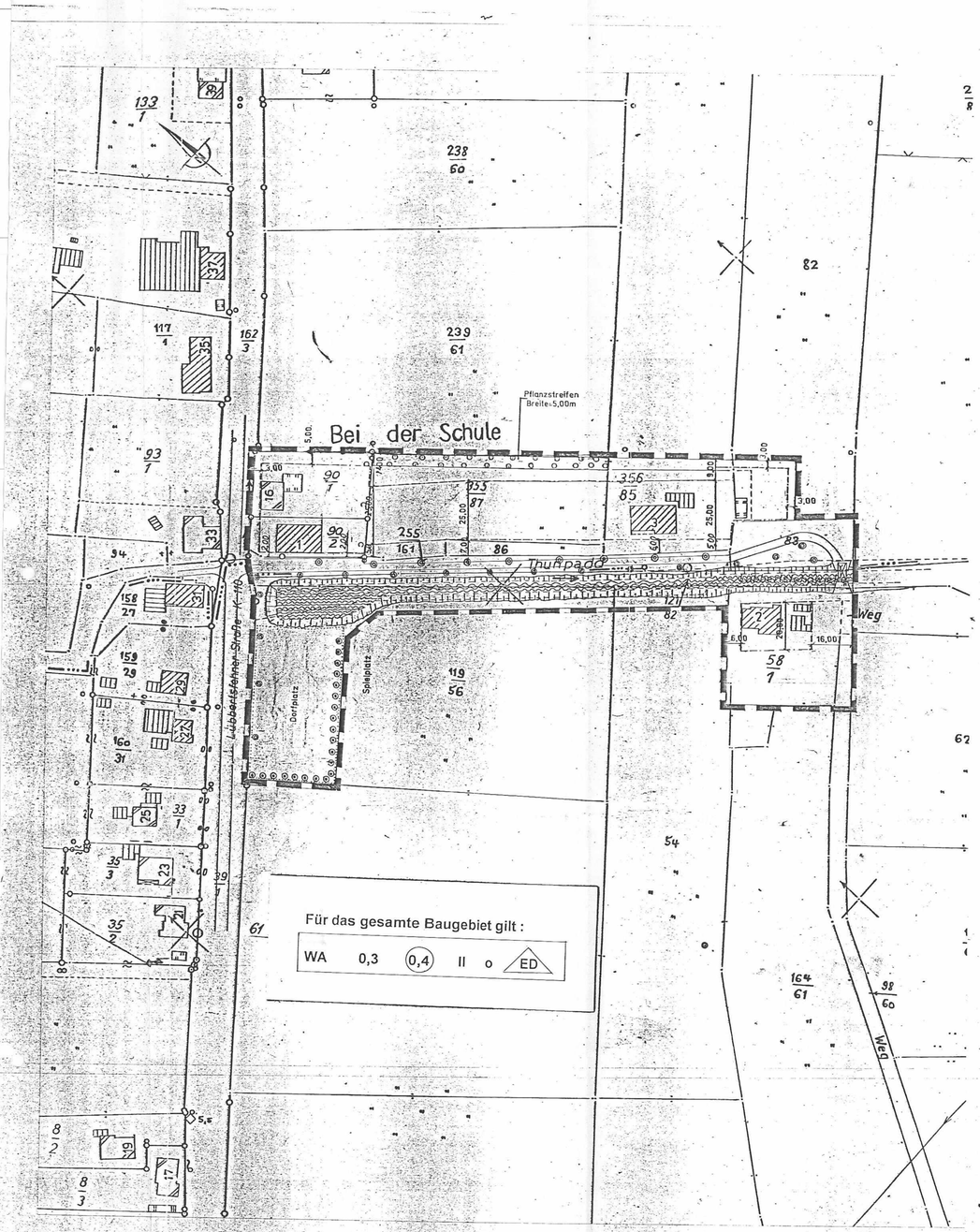

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung: Lübbertsfehn
Flur: 2 und 4
Maßstab: 1 : 1000
Az.: V 218/88

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. 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 4.07.1988). 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.

Katasteramt Aurich, den 25. 10. 2001
Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Aurich
Oldersumer Str. 48
26603 Aurich
Im Auftrage
Unterschrift

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT AURICH OSTFRIESLAND

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Gemeinde Ihlow.

Ihlow, den

Planverfasser
Gemeindeamtsrat

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0402 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.04.90 und 06.04.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.04.90 + 06.04.90 ortsüblich bekanntgemacht und am 16.04.90 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Ihlow, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.95 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 26.06.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 10.07.96 bis 10.08.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß 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.

, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß 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.

, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

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

Ihlow, den

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
Landrat

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
Landrat

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.

, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 04.7.06 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 7.7.06 rechtsverbindlich geworden.

, 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.

, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

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 18.1.07

Gemeinde Ihlow
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom (BGBl. S.)~~ und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 6. 6. 1986 (Nds. GVBl. S. 157), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom (Nds. GVBl. S.)~~ und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22. 6. 1982 (Nds. GVBl S. 229), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom (Nds. GVBl. S.)~~ hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 0402, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden/neben stehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den

Siegel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanzV. 81

(DARSTELLUNG IN VERKLEINERTEN MASSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
VERWENDETE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
Wohnbauflächen
Kleinsiedlungsgebiete
Reine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Besondere Wohngebiete
Gemischte Bauflächen
Dorfgebiete
Mischgebiete
Kerngebiete
Gewerbliche Bauflächen
Industriegebiete
Sondergebiete
Sondergebiete, die der Erholung dienen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
(E) Geschoßflächenzahl
GFZ 0,7
GF 500 m² Geschoßfläche
3,5 BMZ 3,0 Baumassenzahl
BM 4000 m³ Baumasse
0,4 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GR 100 m² Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
III-V als Mindest- und Höchstgrenze
(V) zwingend
Höhe baulicher Anlagen
als Höchstgrenze
als Mindest- und Höchstgrenze
z.B. TH 12,4 m über Gehweg Traufhöhe
FH 52,3 m über NN Firsthöhe
OK 124,3 m über NN Oberkante
UK 116,0 m ü. NN Unterkante
als Mindestgrenze
als Mindest- und Höchstgrenze
zwingend
OK mind. 118,0 m über NN
OK 118,0 m bis 124,3 m über NN
(EFH) 124,3 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
Dorfplatz
Einrichtungen und Anlagen:
Öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schutzbauwerk
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
Straßenverkehr
Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
P Rühenden Verkehr
Bahnen
Bahnanlagen
Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
z.B. Hauptwanderweg
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Zweckbestimmung:
Flughafen
Segelflugplatz

6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkplätze
F Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
z.B. Einfahrt
z.B. Einfahrtsbereich
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Abwasser
Gas
Abfall
Fernwärme
Ablagerung
Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch

9. Grünflächen
Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann der Flächenangabe auch als Randsumme verwendet werden.
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Dauerkleingärten
Zeltplatz
Reitanlage
Freibad
Freizeitanlage
Sportplatz
Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Zweckbestimmung z.B.:
Hafen / Regenrückhaltebecken
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung z.B.:
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wassergefährdenden Festsetzungen
Zweckbestimmung z.B.:
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Zweckbestimmung z.B.:
Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sträuchern
Anpflanzen z.B.:
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Erhaltung z.B.:
Bäume
Sträucher

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan begründet
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung der Sanierungsgebiete
Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für Sicherheit festgelegte Sanierungsgebiete
Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für Sicherheit festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
Mindestgröße, Mindestbreite und Mindestlänge der Baugrundstücke
F mind. Mindestgröße
b mind. Mindestbreite
l mind. Mindesttiefe
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
N Naturschutzgebiet
NP Naturpark
NLP Nationalpark
ND Naturdenkmal
L Landschaftsschutzgebiet
LB Geschützter Landschaftsbestandteil

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,60 m freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume wenn sie in einer Höhe von 2,00 m nicht beastet sind. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte.

§ 2 Pflanzgebote gemäß § 9 Nr. 25a und b BauGB

Auf den Baugrundstücken ist im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden je angefangene 300 m2 Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum-Hochstamm) anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Hierzu wird auf die Pflanzvorschlagsliste in der Begründung hingewiesen

§ 3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20,00 m. Angebaute Garagen bzw. Nebenanlagen werden nicht mitgerechnet.

§ 4 Nebenanlagen, Garagen

In den Vorgartenbereichen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind Nebenanlagen gem § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben, Dachhäuschen, Zwerchgiebel) darf 1/3 der jeweiligen Traufläge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand darf das Maß von 2,00 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

§ 2 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittstellen von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

§ 3 Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 38 Grad und dürfen höchstens 50 Grad aufweisen und sind als Satteldächer auszubilden.
Die Giebelspitzen dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm).
Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bzw. Pultdach bis 15 Grad Dachneigung ausgeführt werden.

§ 4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer sind mit roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen. Als rot gelten die Farben entsprechend der RAL - Farben 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) oder als Reithdach herzustellen.

§ 5 Ausrichtung des Wohnhauses

Das Wohnhaus ist so auszurichten, daß der First parallel zur Straße verläuft

§ 6 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) verwendet werden.
Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen der Gebäudeaußenwandflächen. Es dürfen nur farblose Holzlasuren bzw. die Farbtöne braun und rotbraun entsprechend den RAL - Farben 8004, 8012 und 8015 verwendet werden.

§ 7 Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2 (Traufwandhöhe), Nr. 4 (Dacheindeckung) und Nr. 5 (Außenwände) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihren Grundflächen insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegt.
Von der gestalterischen Festsetzung des § 4 (Dacheindeckung) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

§ 8 Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Hecke mit standortgerechten Pflanzen anzulegen. Je Grundstück ist die Errichtung von Zäunen und Mauern bis zu einer Länge von max. 7,00 m gestattet. § 1 (Sichtdreiecke) der textlichen Festsetzungen ist hierbei zu beachten.

HINWEIS

Bodenfunde:

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

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

1005

Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan 0402
Thunpad / Dorfplatz

mit textlichen und baugestalterischen Festsetzungen

Maßstab 1 : 1000

aufgestellt : Bauamt Gemeinde Ihlow

Ihlow, den 27.09.94

bearbeitet Dipl.Ing. Ennen