Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr.0403

Ortsteil Westersander

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

a) Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgende ausnahmsweise zulässig Nutzung gem. § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

b) Im MD1-Gebiet sind Wohnungen unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

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. 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.

4. Aufhebung von rechtsverbindlichen Plänen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der am 9. April 1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 0403 außer Kraft.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Traufläange nicht überschreiten. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten.

2. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 45° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude als Gebäude gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 40 qm können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

3. Dacheindeckungen

Für die Eindeckung von geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind rote, rotbraune oder braune Ziegel, Betondachsteine, Biberschwänze, Kurzwellenplatten oder kleinformatige, ebene Dachplatten, Profilbleche in Plannenprofil entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 3002, 3004, 3011, 3016, 8012 und 8015 sowie Reeteindeckungen zulässig.

4. Dachreinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

5. 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 Nr. 2001 - 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.
Putzflächen und naturbehandelte Holzflächen sind bis zu einem Anteil von 20% von der Gesamt-Außenwandfläche zulässig. Die Putzflächen sind mit heller Farbe entsprechend RAL-Farben Nr. 1000 bis 1002 oder1013 bis 1015 zu streichen.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Baustoffe enthalten. Sie müssen jedoch den oben genannten Farben entsprechen.

6. Glasbausteine

Glasbausteine sind nur bis zu einem Anteil von 10% der Außenwandfläche zulässig. Für die Berechnung dieser Flächen ist die jeweilige Gebäudefront maßgebend, in der die Glasbausteine eingebaut werden.

7. Balkone

Balkonbrüstungen müssen eine vertikale Gliederung aus Holz oder Metall erhalten. Plattenverkleidungen sind nicht zugelassen.

8. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

Bei Gebäuden mit Längen über 30 m darf 1/3 der jeweiligen Traufläange eine Traufwandhöhe bis zu 6 m betragen. Bei der Längenbeschränkung bleiben die im Bauwich zulässigen Anlagen gem. §§ 7b, 12 und 12 a NBauO außer Betracht.

9. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 (Dacheindeckung), Nr. 5 (Außenwände) und Nr. 8 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich

a) um untergeordnete transparente (Glas o.ä) Vor-, Auf- bzw. Anbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, oder

b) um untergeordnete Vor- bzw. Anbauten handelt, die insgesamt unter 50 % der genehmigten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, die zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des B-Planes vorhanden war. Der Vor- bzw. Anbau muss dann in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.

Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 (Dacheindeckung) Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B.: Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

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. Denkmalschutz

Die mit „D" gekennzeichneten Gebäude sind Kulturdenkmale gem. § 3 NDSchG. Veränderungen von Denkmalen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörde gem. § 13 NDSchG (Landkreis Aurich).

3. Klassifizierte Straßen

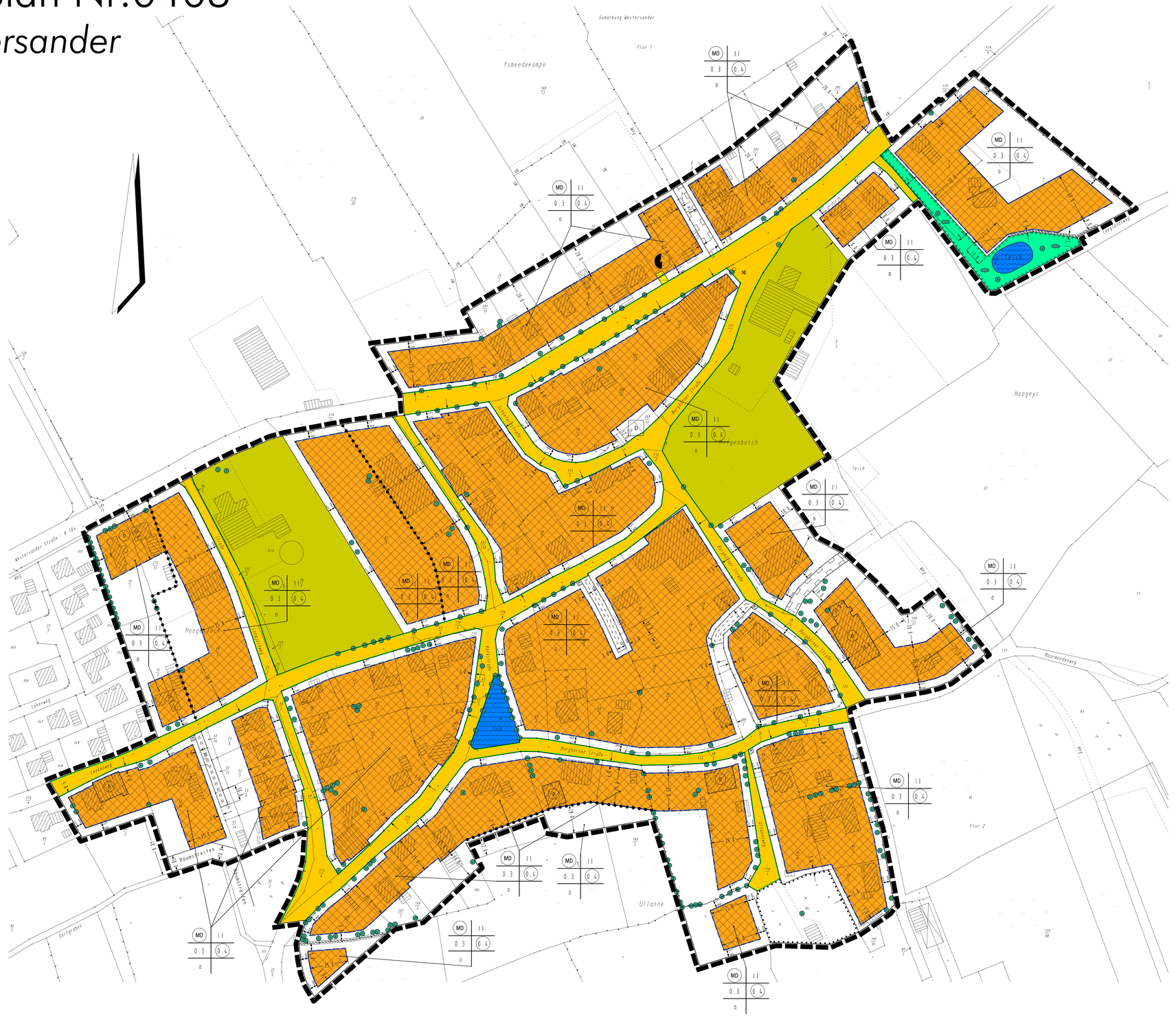
Klassifizierte Straßen (K 104) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu beteiligen.

4. Altablagerungen

Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, ist die untere Abfallbehörde, Landkreis Aurich, sofort zu informieren.

5. Räumstreifen entlang Verbandsgewässer

Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft dasGewässer II. Ordnung „Alter Dorfgraben". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte innerhalb des im Plan eingezeichneten 10 m breiten Räumstreifens entsprechend der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes z. B. verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich

Bauflächen

Gemischte Bauflächen

- MD — Dorfgebiete
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0.3 — Grundflächenzahl
- 0.4 — Geschoßflächenzahl
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Strassenbegrenzung
- Abgrenzung unters. Nutzung
- M — Müllbehälterstandplatz

Verkehr

Strassenverkehr

- Strassenverkehrsfläche

Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wasserflächen

Fläche für Versorgungsanlagen

- Hier: Elektrizität

Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten der Anlieger

- Breite Flächen
- Schmale Flächen
- Wallhecke
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen (§§11Nr.25bBauGB)
- Einzelbäume sind zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

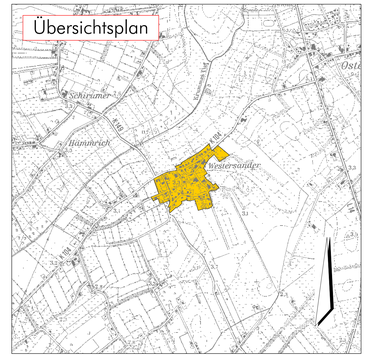
Städterh. u. Denkmalsch.

- D — Gesamtanlagen
- D — Einzelanlagen

Grünflächen

- Private Grünfläche

Übersichtsplan



Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0403

Ortsteil Westersander

Landkreis Aurich
Amt für Planung und Naturschutz
Außenstelle Norden • Fritzjonshof 12
26506 NORDEN

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen

Maßstab 1:1000

Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Schöne
Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.	Plascher
Gez.u.Verf.-Techn. Bearbeitung:	Techn.Angest.	16.06.`00 T.Eilers / 09.01.`03 C.Zart
Geprüft:	Dipl.-Ing.	Schöne
Gesehen:	Baudezernent	Aeils
Gezeichnet:		02.7.`00/.03.01.`01/02.05.04./.01/.06.04./.01/.06.07.01/01./.17.07./.01/.02.04./.02/.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Westersonder Flur 1
Maßstab: 1 : 1000

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 18.10.02). 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 24.01.2003

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

Im Auftrage
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 15.01.03

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.09.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0403 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.+06.10.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 27. Juni 02

Der Bürgermeister
i.V.
Jürgens

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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

Ihlow, den 27. Juni 02

Der Bürgermeister
i.V.
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 31.01.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 09.02.01 bis 09.03.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 27. Juni 02

Siegel

Der Bürgermeister
i.V.

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.
Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung konnte bis zum eine Stellungnahme abgegeben werden.

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 15.05.01+13.06.01 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.06.01+22.06.01 gegeben.

Ihlow, den 27. JUNI 2002

Siegel

Der Bürgermeister
i.V.

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

Ihlow, den 27. Juni 02

Siegel

Der Bürgermeister
i.V.

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 ~~19.7.02~~ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am ~~19.07.02~~ rechtsverbindlich geworden.

Ihlow, den

28.05.2004
Amtsblatt
Veröffentlichung

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. 0403 bestehend aus der Planzeichnung den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 27. Juni 02

Siegel

Der Bürgermeister
i.V.

Jürgens