Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0404

Ortsteil Westersander

- Leekenweg -

Verfahrensvermerke

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage Liegenschaftskarte Gemarkung Westersander Flur 1
Maßstab 1:1000 Az. V 94 233
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs 4 Nds Vermessungs- und Katastergesetz vom 2 Juli 1985 - Nds GVBl S 187), 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 6.07.1994. 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 16.05.1995

Im Auftrage [signature]
Unterschrift

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 0404 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht

~~Ihlow, den 22.23.+ 28.09.1994~~

Siegel

IHLOW, den 29.06.95

[signature] Bürgermeisterin [signature] Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 11.11.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.11.94 bis 22.12.94 gemäß § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Ihlow, den 29.06.95

Siegel

[signature] Bürgermeisterin [signature] Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.02.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Ihlow, den 29.06.95

Siegel

[signature] Bürgermeisterin [signature] Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am beschlossen, den in der Verfügung vom Az im Anzeigeverfahren angegebenen Beanstandungen zu beheben

Ihlow, den

Siegel

Bürgermeister Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden

Ihlow, den

Siegel

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Ihlow ausgearbeitet.

Ihlow, den 09.05.95

Siegel

[signature] Gemeindedirektor

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 22.09.94 ortsüblich bekanntgemacht und am 06.10.1994 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt

Ihlow, den 29.06.95

Siegel

[signature] Bürgermeisterin [signature] Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 3 Abs 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben

Ihlow, den

Siegel

Bürgermeister Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom
Az
- unter Erteilung von Auflagen / Maßgaben -
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

Norden, den

Landkreis Aurich
Außenstelle Norden
Der Oberkreisdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs 2 BauGB / die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs 3 BauGB ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden

Ihlow, den

Siegel

Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden

Ihlow, den

Siegel

Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigung)
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original

Norden, den

Landkreis Aurich
Außenstelle Norden
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Präambel

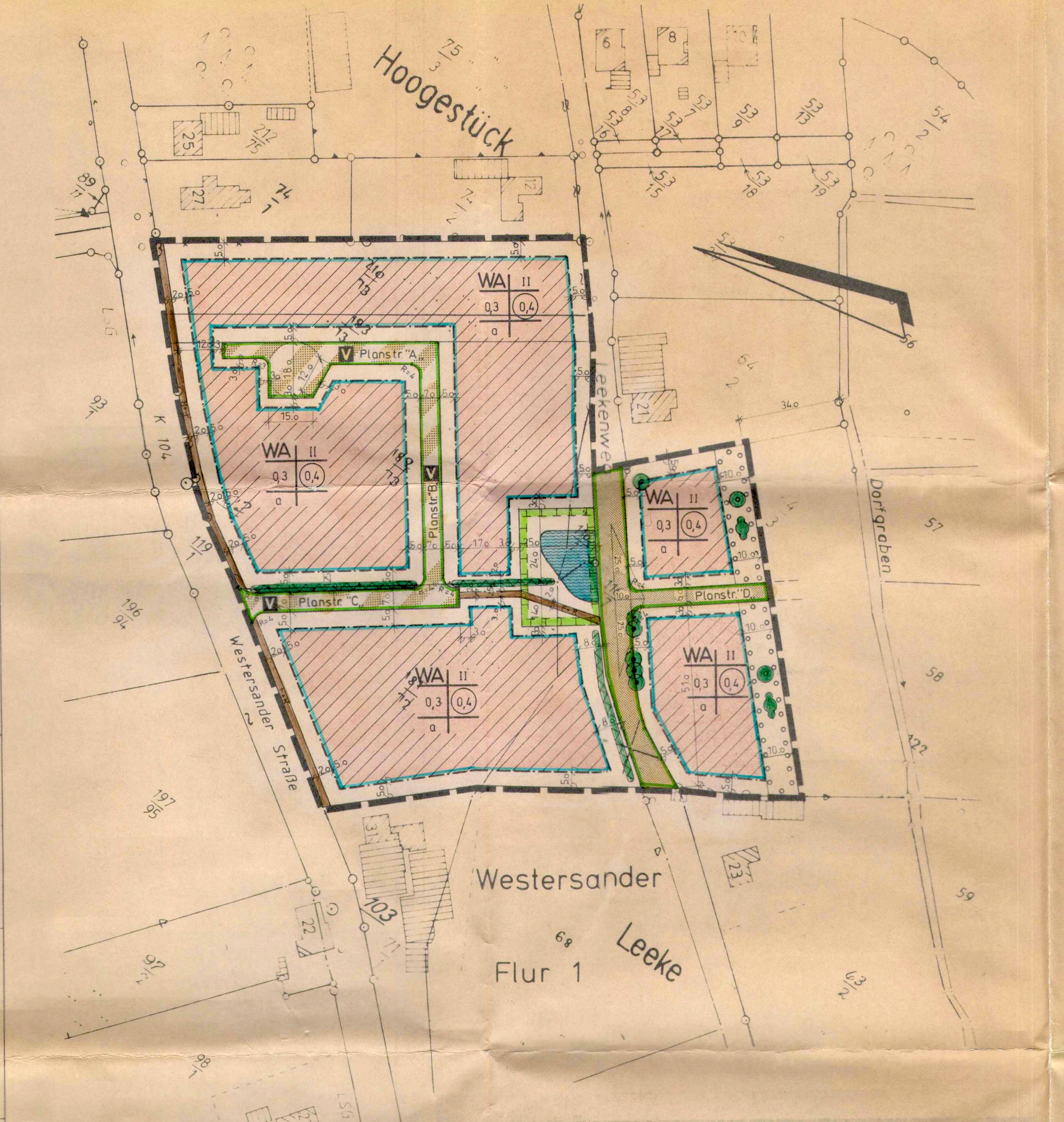
Aufgrund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl I S 2253)
[x] und des § 9 Abs 4 BauGB
[x] und der §§ 56, 97 u 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 6.6.1986 (Nds GVBl S 157)
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.6.82 (Nds GVBl S 229),
hat der Rat der Gemeinde Ihlow den Bebauungsplan Nr 0404 (~~Änderung Nr~~) als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den darin enthaltenen
[x] textlichen Festsetzungen
[x] sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzung)

zuletzt geändert durch
das Gesetz vom 8.4.94 (BGBl. I S. 766)
das Gesetz vom 07.11.91 (Nds. GVBl. S. 295)
das Gesetz vom 09.09.93 (Nds. GVBl. S. 359)

Ihlow, den 29.06.95

Siegel

[signature] Bürgermeisterin [signature] Gemeindedirektor



Planzeichenerklärung

- Überbaubare Flächen
- Nicht überbaubare Flächen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschoßflächenzahl
- a — Abweichende Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßengrenzungslinie
- R=4 — Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 Abs. 4a StrVO)
- F+R — Fuß- und Radweg
- Regenwasserrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Wallhecke
- Einzelbäume sind zu erhalten
- Sichtdreieck

Gem. § 11 Abs. 3 BauGB ist lt. Verfügung vom 29. SEP. 1995 (Az. 61.70.00-012/0404/15/95) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden / ~~wenn die angegebene Beanstandung~~ behoben wird.
Norden, den 29. SEP. 1995
LANDKREIS AURICH
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage
[signature]

Siegel: LANDKREIS AURICH 22

Textliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 26,0 m.

2. Nebenanlagen, Garagen, (Stellplätze)

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

3.1 Bereich: Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsflächen ist je 100 m² Verkehrsfläche 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: (ab 180 cm Höhe ohne Krone);
Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals; im Wurzelballen

3.2 Bereich: Grundstücke

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Art der Laubbäume und Qualitätanforderung wie bei Bereich: Verkehrsfläche.

3.3 Bereich: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (südlicher Rand des B-Planes)

Innerhalb des 10 m breiten Pflanzstreifens sind folgende standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten:

Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Salweide	Salix caprece
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Grauweide	Salix cinerea
Bruchweide	Salix fragilis

Qualitätsanforderungen:
Bäume: Heister (80 bis 150 cm Höhe ohne Krone);
2 mal verpflanzt; im Wurzelballen
Sträucher: Höhe 100-150 cm; 2 mal verpflanzt; mit mehreren Grundstämmen.

Reihen- und Pflanzabstand bei Bäumen 3 m bei Sträuchern 1 m.

3.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen.

Undurchsichtige Einfriedungen soweit sie nicht aus lebenden Hecken bzw. Bäumen bestehen sind auf den Grundstücken unzulässig.

3.5 Wallhecken

Gebäude müssen von dem Böschungsfuß des Wallkörpers einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten. Innerhalb dieses 2,5 m breiten Streifens dürfen keine weiteren Gehölze angepflanzt werden. Eine Mahd ist vor dem 01.07. eines jeden Jahres nicht zulässig.

Für Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage ausschließlich nur von der Planstraße "C"/Leekenweg aus erschlossen werden können, ist die Anlegung einer 3,0 m breiten Zufahrt durch die festgesetzte Wallhecke zulässig.

3.6 Versiegelung

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

3.7 Befestigungen

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

3.8 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume, wenn sie bis zu einer Höhe von 2,0 m nicht beastet sind. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Außerdem sind hiervon Schilder und Masten ausgenommen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Geschossigkeit

Das letzte zulässige Vollgeschoß muß mit mindestens 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen. Der Dachraum ist bei Satteldächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

2. Dachaufbauten

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

3. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 35o und dürfen höchstens 53o aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Sattelächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.

Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab 30o 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 einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15o Dachneigung ausgeführt werden.

4. Dacheindeckungen

Auf geneigte Dachflächen sind Dacheindeckungen mit rot bis rotbraunen Tonziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3016, 8004 mit gewellter Oberfläche und mit Reet zulässig. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

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. Außerdem sind naturbelassene Holzwände bzw. Holzverkleidungen zulässig.

Bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind hell gestrichene Putzflächen entsprechend den RAL-Farben Nr. 1000 bis 1002 und 1013 bis 1015 als Außenwandverblendungen zulässig.

6. 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 Taufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinkelig zur Fahrbahn gemessen.

7. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 4 (Dacheindeckung), Nr. 5 (Außenwände) und Nr. 6 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

Darüberhinaus sind von der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 (Dacheindeckung) Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, (z. B.: Kollektoren, Konvektoren). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

8. Ausnahmen bei Garagen und Nebenanlagen

Für die nachfolgend aufgeführten Gebäude sind gem. § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 4 (Dacheindeckung) und Nr. 5 (Außenwände) zulässig:
a) Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO und
b) Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² gem. § 14 BauNVO.

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

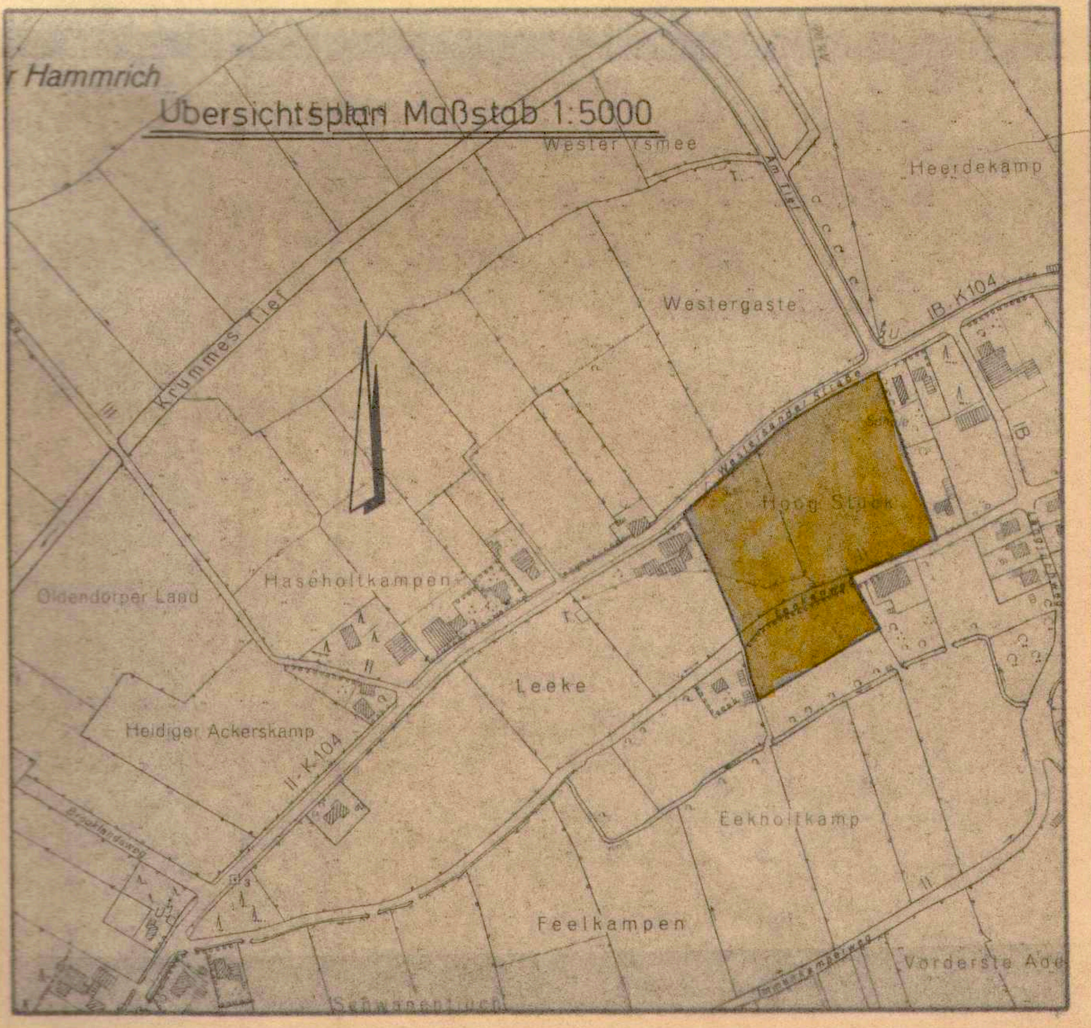
Klassifizierte Straßen (K 104) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu beteiligen.

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. Trinkwasser

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich der im Landesraumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für Trinkwasserversorgung ausgewiesen ist.



Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0404

Ortsteil Westersander - Leekenweg -

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser: Gemeinde Ihlow Bauamt
Maßstab 1:1000	Ihlow, den 29.06.95
	[signature] Gemeindedirektor