Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0405

Ortsteil Ihlowerhörn (Bereich Lübbertsfehn) Teilbereich Langjüchweg

Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen und 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.

2. Anpflanzungen

Bereich:

Grundstücke

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

Art der Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Salweide	Salix caprea
Zitter-Pappel	Populus tremula
Feldahorn	Acer campeste
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

Qualitätsanforderungen:

Hochstamm: (ab 180 cm Höhe, Krone nicht mitgerechnet); Stammumfang von

12 – 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals: im Wurzelballen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandstab 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. Der Traufwardabstand 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 30° 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. Dacheindeckung

Für die Eindeckung von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z. B. bei Gauben) sind ausschließlich rote bis rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2000, 3000, 3002 und 30 6 und 8004 mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) und Reeteindeckungen zulässig.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (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 Außenwandverblendungen 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 im WA-Gebiet 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 mindestens 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

6. Ausnahmen gem. § 85 NBauO

Transparente Bauteile

Bei den 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).

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-/Photovoltaic), 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 m² werden folgende Ausnahmen zugelassen:

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

7. Einfriedungen

Die Einfriedungen die Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (standortgerechte Sträucher) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

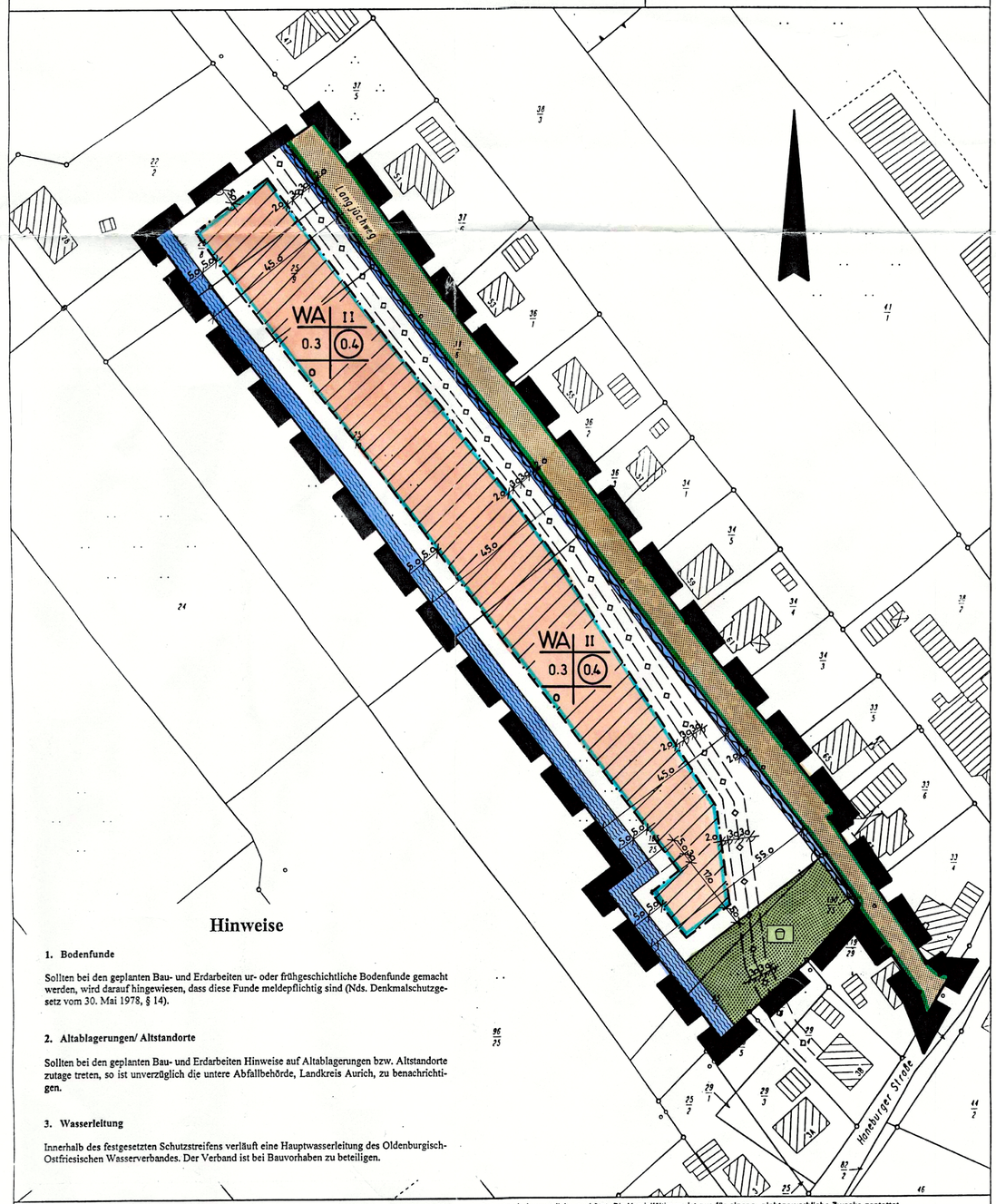
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Gemeinde: IHLOW
Gemarkung: LÜBBERTSFEHN
Flur: 1

Antrag: L4-39/2001
Datum: 12.12.2001

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



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. Mai 1978, § 14).

2. Altablagerungen/ Altstandorte

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

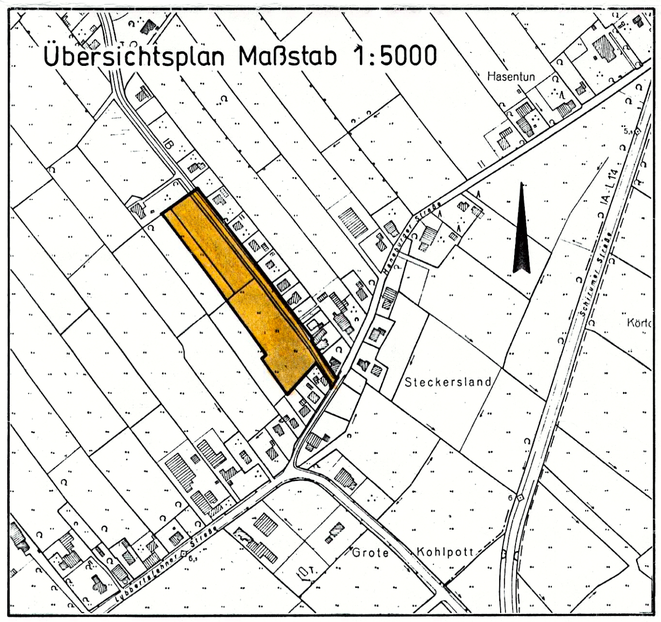
3. Wasserleitung

Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens verläuft eine Hauptwasserleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Der Verband ist bei Bauvorhaben zu beteiligen.

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
- Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Hier : Spielplatz
- Graben
- Wasserleitung -unterirdisch- (Schutzstreifen beidseitig Rohrachse von 3.00 m



Gemeinde Ihlow
Bebauungsplan Nr. 0405

Satzungsexemplar	Planverfasser: Landkreis Aurich, Amt f. Planung u. Naturschutz, Außenstelle Norden	
Maßstab 1:1000	Verm.- Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Verfahrenstechn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Gez.u.Verkehrstechn. Bearbeitung:	05.01.2001 (techn. Angest.)
Plan Nr. 21/61/0405	Geprüft:	Dipl.-Ing.
	Baudezernent:	
	Geändert:	4.1.02 Eil.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Lübbertsfehn 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 30.11.2001). 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 30.01.2002

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 24.01.02

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.04.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0405 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.+13.+14.05.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 15 FEB 2002

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.+13.+14.05.97 ortsüblich bekanntgemacht und am 22.05.97 in Form einer Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Ihlow, den 15 FEB 2002

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 31.01.01 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 15 FEB 2002

GEMEINDE IHLOW 10 LANDKREIS AURICH

Siegel

Der Bürgermeister

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

Ihlow, den 15 FEB 2002

GEMEINDE IHLOW 10 LANDKREIS AURICH

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -

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 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

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. 0405 bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 15 FEB 2002

GEMEINDE IHLOW 10 LANDKREIS AURICH

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -