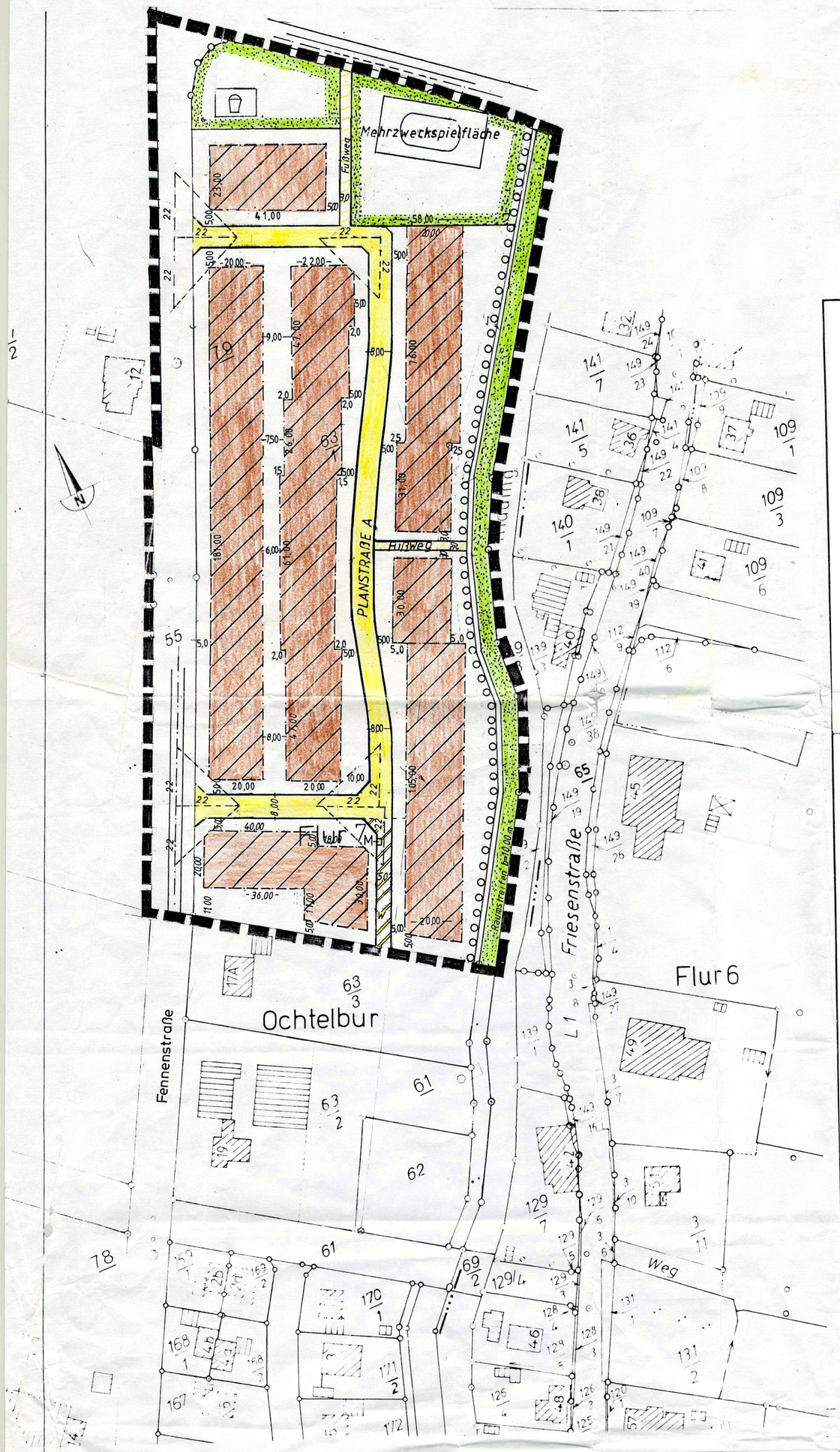

BEBAUUNGSPLAN 0605 OCHTELBUR

mit baugestalterischen Festsetzungen

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Steuerreformgesetzes 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 350) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.1990 (Nds. GVBl. S. 80) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115) hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 0605 Ochtelbur, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ihlow, 06.09.1990

Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0605 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk. Flur 6,7 Maßstab 1 : 1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Aurich
am _____ AZ: 217/88

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.07.88). 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 30.10.90

Katasteramt
Ltd. Vermessungsdirektor

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

Ihlow, den 24.01.90

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.90 (05.06.89 u.) dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.90 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.07.90 bis 06.08.90 gemäß § 2a Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 06.09.90

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BauGB wurde vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

_____, den _____

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 06.09.90 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 06.09.90

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde _____ (AZ: _____) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BauGB genehmigt / teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom _____ gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.

_____, den _____

Genehmigungsbehörde _____

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom _____ (AZ _____) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am _____ beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

_____, den _____

Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am _____ im Amtsblatt _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

_____, den _____

Gemeindedirektor

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

_____, den _____

Gemeindedirektor

1005

Für das gesamte Baugebiet gilt

WA ED °II 0,4 (0,4)

6.1 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 0605 Ochtelbur

1. Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 80 cm Höhe freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Mitte Erschließungsstraße, einzelne Bäume sind zulässig.

2. Im Vorgartenbereich ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen als Gebäude gemäß BauNVO § 12 und § 14 unzulässig. Als Vorgartenbereich gilt der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

6.2. Gestalterische Festsetzungen

1. 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 Dachkante, mittig der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

2. 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 Traufenseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

3. Dächer, mit Ausnahmen der Dächer von Dauchaufbauten, müssen eine Neigung von mindestens 38 Grad und dürfen höchstens 45 Grad aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf.
An Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich zugelassen: Rote unglasierte Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und DIN 1118) entsprechend den RAL-Farben Nr. 2002, 3002 und 3016 mit gewellter Oberfläche z.B. Hohlziegel und Reeteindeckung

4. Nebengebäude und Garagen mit einer maximalen Grundfläche von 40 qm können auch mit einem Flachdach versehen werden. Dachneigung: 0 - 10 Grad.

5. Dachausbauten (Gauben, Zwerchgiebel) dürfen maximal nicht breiter als 1/2 der jeweiligen Traufenlänge sein und müssen mit ihrer Dachfläche mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst beginnen und von den Hauptgiebeln mindestens 1,00 m entfernt liegen. Ausgenommen bei Zwerchgiebeln muß ihre Dachfläche mindestens 60 cm unter der Hauptfirstlinie beginnen.
Als Traufenlänge gilt das Maß zwischen den beiden Hauptgiebeln.

6. Dachloggien dürfen maximal nicht breiter als 1/2 der jeweiligen Traufenlänge sein und müssen mit ihrer Dachfläche mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst beginnen und vom Hauptgiebel mindestens 1,00 m entfernt liegen.

7. Die Gebäude-Außenwandflächen sind aus unglasierten Verblendsteinen (Vormauerziegel) oder Sparverblenden zu errichten bzw. zu verkleiden. Farbskala: braun, rot-braun, rot, entsprechend der RAL-Farbnummern 3002, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015. Spaltriemchen -wie auch andere Materialien- sind ausgeschlossen.

8. Alle Fensterrahmen müssen weiß oder in natürlicher Holzlasur ausgeführt werden.

9. Balkonbrüstungen sollen eine vertikale Gliederung aus Holz oder Metall erhalten.

10. Die unter Ziffer 7 gestellten Festsetzungen können bei zu erbauenden Nebengebäuden durch Holzverkleidungen ersetzt werden. Sogenannte CarPorts sind zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV. 81

(DARSTELLUNG IN VERKLEINERTEN MASSTAB) VERWENDETE PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art der baulichen Nutzung
Wohnbauflächen
Kleinsiedlungsgebiete
Reine Wohngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Besondere Wohngebiete
Gemischte Bauflächen
Dorfgebiete
Mischgebiete
Kerngebiete
Gewerbliche Bauflächen
Gewerbegebiete
Industriegebiete
Sonderbauflächen
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
Sichtfeld
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
bei schmalen Flächen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit bei zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
(0,7) GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl
GF 500 m² — Geschoßfläche
(30) BMZ 3,0 — Baumassenzahl
BM 2000 m³ — Baumasse
0,4 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GR 400 m² — Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstgrenze
III-V als Mindest- und Höchstgrenze
V zwingend
Höhe baulicher Anlagen — S. gestalterische Festsetzung
in ___ m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
z.B. TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
OK 124,5 m über NN — Oberkante
UK 118,0 m ü NN — Unterkante
als Mindestgrenze — OK mind 118,0 m über NN
als Mindest- und Höchstgrenze — OK 118,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend — OK 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o 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
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
Ruhender Verkehr
Bahnen
Bahnanlagen
Öffentliche Wege und örtliche Hauptwege
z.B. Hauptwanderweg
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Zweckbestimmung
Flughafen
Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
z.B. Einfahrt
z.B. Einfahrtbereich
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
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch

9. Grünflächen
Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen. Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden
Zweckbestimmung
Parkanlage
Dauerkleingärten
Zeltplatz
Badeplatz
Freibad
Friedhof
Sportplatz
Spielplatz
M Müllbehälterstandplatz
Müllbehälterstandplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Zweckbestimmung z.B.
Hafen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung z.B.
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen 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 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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte
N Naturschutzgebiet
NP Naturpark
NLP Nationalpark
ND Naturdenkmal
L Landschaftsschutzgebiet
LB Geschützter Landschaftsbestandteil

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

15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
Mindestgröße und Mindestmaße der Baugrundstücke
F mind. Mindestgröße
b mind. Mindestbreite
t 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

Gem. § 11 Abs. 3 BauGB - i.V. Verfügung vom 04.FEB.1991 61.70.00-012/0605/22/90 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde / wurde die angegebene Beanstandung behoben wird.
Norden, den 04.FEB.1991
LANDKREIS AURICH
DER OBERKREISDIREKTOR