GEMEINDE IHLOW
3
LANDKREIS AURICH

Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 0607
Änderung Nr. 1

Gemeinde Ihlow
OT. Ochtelbur

mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

(Stand 02.12.2013)

Aufgestellt : Gemeinde Ihlow – Bauamt, Alte Wieke 6, 26632 Ihlow

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0607 umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0607 der Gemeinde Ihlow (vgl. anliegende Übersichtskarte zur Satzung).

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung und Gestaltung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Für die Zulässigkeit von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude werden neue Ausnahmeregelungen aufgenommen.

§ 3 - Textliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0607 dürfen Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine max. Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschreiten.

§ 4 - Baugestalterische Festsetzungen

1. Dachform

Die im Bebauungsplan unter Dachform bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Wintergärten und Terrassenüberdachungen können mit einer Dachneigung von 5 bis 50 Grad ausgeführt werden. Eine bestimmte Dachform wird nicht vorgegeben.

2. Dacheindeckung

Die im Bebauungsplan unter Dacheindeckung bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Wintergärten und Terrassenüberdachungen können mit der Dacheindeckung auch in transparenten Materialien ausgeführt werden.

3. Außenwände

Die im Bebauungsplan unter Außenwände bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Wintergärten und Terrassenüberdachungen können mit den Außenwandflächen auch in transparenten Materialien ausgeführt werden.

§ 5 - Abweichungen

Garagen und Nebenanlagen
Für Garagen (auch Carports) gemäß 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 m², Eingangsbereiche von max. 6 m² und Freisitze bis 25 m² werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Dachform
Dacheindeckung
Außenwände

(Die bisherigen Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen Nr. 4 und Nr. 8 entfallen damit).

Transparente Gebäude (Gewächshäuser)
Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Oberflächen, bis zu einer Grundfläche von max. insgesamt 15 m² werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Dachform
Traufpunkt
Dacheindeckung
Außenwände

§ 6 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft (§ 10 BauGB).

Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0607 gelten unverändert.

Altablagerungen/Altstandorte
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bodenfunde
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Nds. Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011, Nds. GVBl. S 135).

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes Tergast/Simonswolde in der Schutzzone IIIb. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Versorgungsleitungen
Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

Ihlow, den 08.01.2014

Der Bürgermeister

(Börgmann)

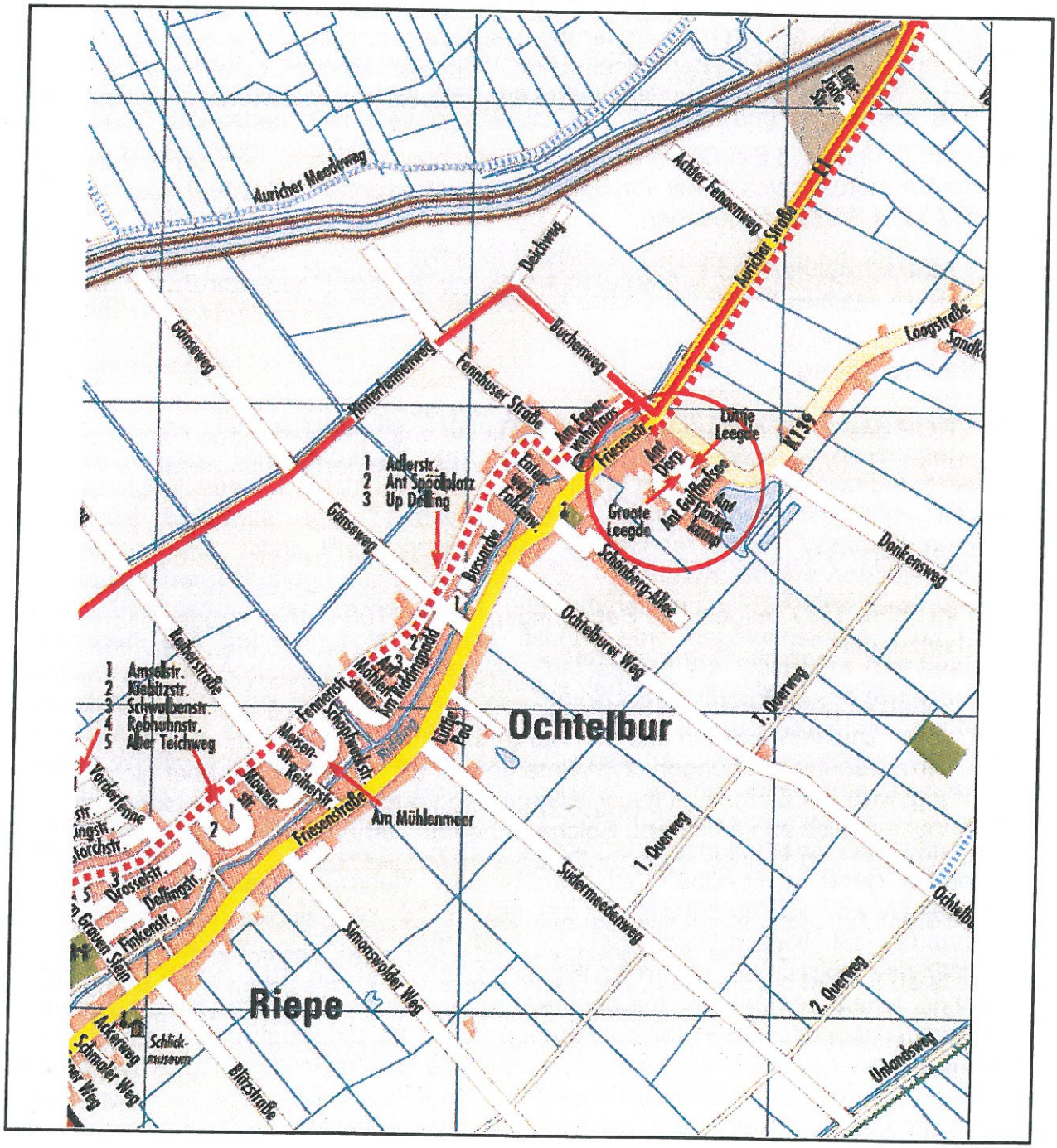
GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Anlage zur Satzung

Übersichtsplan zum Geltungsbereich (§ 1 = gesamter B.-Planbereich)

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 0607 Ochtelbur
(Änderung Nr. 1)
OT. Ochtelbur – Gemeinde Ihlow

Stand : 02.12.2013



Aufgestellt : Gemeinde Ihlow, Bauamt, Alte Wieke 6, 26632 Ihlow

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 0607 Ochtelbur wurde im Jahre 1997 aufgestellt und ist seit dem 16.04.1999 rechtsverbindlich (Datum der Bekanntmachung im Amtsblatt). Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.04.2011 beschlossen, Bebauungspläne mit Regelungslücken zur Zulässigkeit von Wintergärten und Terrassenüberdachungen zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die bisherige Planungskonzeption und der planerische Grundgedanke der Gemeinde Ihlow erhalten bleibt und damit die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird beim vereinfachten Verfahren von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus der Anlage zur Satzung.

2. Raumordnung

Im LROP des Landes Niedersachsen sind keine entgegenstehenden Darstellungen getroffen. Der Landkreis Aurich verfügt derzeit über keinen rechtswirksamen RROP.

3. Planungsziele

Der im Jahre 1997 aufgestellte Bebauungsp!an Nr. 0607 enthält baugestalterische Festsetzungen. Die seinerzeit getroffenen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachform, Dacheindeckung und den Außenwänden erlauben nicht die Errichtung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Es war seinerzeit aber nicht Planungswille der Gemeinde Ihlow, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen planungsrechtlich zu verhindern. Solche Anbauten dienen der Verbesserung der Wohnqualität und können auch zur Energieeinsparung beitragen. Der Bebauungsplan enthält insofern eine Regelungslücke. Durch eine entsprechende Änderung der bisherigen Festsetzung zur Dachform (Dachneigung bereits ab 5 Grad bis 50 Grad), zur Dacheindeckung (Zulässigkeit von transparenten Bauteilen) und zu den Außenwänden (Zulässigkeit von transparenten Bauteilen) sollen Wintergärten und Terrassenüberdachungen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, mit der diese Vorhaben künftig ermöglicht werden sollen, stellt die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ihlow für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0607 nicht in Frage. Der Umfang der Zulässigkeit dieser Vorhaben wird durch die Festlegung einer maximalen Grundfläche von jeweils max. 30 m² zugleich begrenzt. Der Bau von Wintergärten und Terrassenüberdachungen wird das Gesamterscheinungsbild der vorhandenen Bebauung daher auch nur unerheblich beeinflussen. Die Zulässigkeit von Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen als Gebäude soll im Rahmen dieser Änderung ebenfalls neu und deutlicher als bisher geregelt werden. Die bisherigen Ausnahmen enthalten Regelungslücken und erfassen z. B. nicht die Dacheindeckung und die Außenwände. Viele Nebenanlagen für den Gartenbereich werden heute als seriengefertigte Bausätze angeboten. Aufgrund niedriger Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese dann oft bevorzugt errichtet. Von der Zulässigkeit bislang nicht erfasst sind z. B. kleine Gewächshäuser für den Hausgarten. Durch

Vorgabe einer max. Grundfläche werden auch hier keine nachteiligen Auswirkungen für das Gesamterscheinungsbild der Bebauung gesehen.

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit einer Teilfläche (südlicher Teilbereich) innerhalb des Wasserschutzgebietes Tergast/Simonswolde. Das Wasserschutzgebiet wurde im April 2012 neu festgesetzt.

5. Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0607 sind bereits durch die Gemeindestraßen Ant Gulfhofsee, Groote Leegde, Lütje Leegde, Ant Dörp und Ant Flintenkamp erschlossen und fast vollständig bebaut. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Wasser, Telekommunikation, Abwasserbeseitigung über Ortskanalisation und Abfallbeseitigung ist gewährleistet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Regenwasserkanal sowie über offene Gräben. Einzelheiten ergeben sich aus dem genehmigten Oberflächenentwässerungsplan zum Bebauungsplan.

6. Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ihlow, den 08.01.2014

Gemeinde Ihlow
Der Bürgermeister

(Börgmann)

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Gemeinde Ihlow.

Ihlow, den 08.01.2014

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Gemeinde Ihlow

(Börgmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am ./. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0607, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ./. ortsüblich bekannt gemacht.

Ihlow, den

Gemeinde Ihlow

(Börgmann)

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.06.2013 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 26.07.2013 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 08.01.2014

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Gemeinde Ihlow

(Börgmann)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am . / . dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 26.06.2013 bis einschließlich 26.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 08.01.2014

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Gemeinde Ihlow

(Bürgmann)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2013 die Bebauungsplanänderung und die Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ihlow, den 08.01.2014

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Gemeinde Ihlow

(Bürgmann)

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 30.01.2015 in Kraft getreten.

Ihlow, den 05.02.2015

GEMEINDE IHLOW 4 LANDKREIS AURICH

Gemeinde Ihlow

(Bürgmann)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung mit der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Gemeinde Ihlow

(Börgmann)

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Gemeinde Ihlow

(Börgmann)

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

Gemeinde Ihlow
Im Auftrag

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S 576) zuletzt geändert Art. 1 ÄndG. vom 31.10.2013 (Nds. GVBI. S. 258) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S 46) hat der Rat der Gemeinde Ihlow am 04.12.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0607 beschlossen.

Ihlow, den 08.01.2014

GEMEINDE IHLOW 3 LANDKREIS AURICH

Gemeinde Ihlow

(Bürgmann)

GEMEINDE IHLOW
3
LANDKREIS AURICH