Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0611

Ortsteil Ochtelbur "Am Ridding"

Textliche Festsetzungen

1. Bestehende Bauleitpläne
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des am 31. Mai 1966 vom Regierungspräsidenten in Aurich genhmigten Bebauungsplanes Nr. 0601 außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird.

2. Abweichende Bauweise
Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20,0 m ohne Garagen und Nebengebäude.

3. Bauliche Nutzung
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO).

4. 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.

5. 1. Vollgeschoss
Die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses ist nur max. 0,3 m unterhalb und max. 0,3 m oberhalb der nächstgelegenen Erschließungsstraße zulässig.

6. Versiegelung
Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

7. Bestandschutz
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.

8. Gewässer
An der nordwestlichen Grenze verläuft innerhalb des Plangebietes ein Gewässer (Gräben). Am Graben ist ein Uferrandstreifen von mind. 1,0 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferrandstreifens anzulegen.

9. Anpflanzungen

9.1 Kinderspielplatz
Für den Pflanzstreifen im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz – sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Bestand der angepflanzten Gehölze ist auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sandbirke	Betula pendula

9.2 Initialpflanzung in Gewässern
Im Bereich der Uferlinie ist eine Initialpflanzung durchzuführen. Je 10 m Uferlinie sind 5 Pflanzen einzubringen. Nach der Initialpflanzung ist das Gewässer mit Ufer weitgehend einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Art der Pflanzen:

Alisma plantago-aquatica	(Gewöhnlicher Froschlöffel)
Iris pseudocacoris	(Gelbe Schwertlilie)
Phragmites australis	(Schilf)
Potamogeton natans	(Schwimmendes Laichkraut)
Scirpus lacustris	(Teichbinse)
Sparganium erectum	(Astiger Igelkolben)
Typha angustifolia	(Schmalblättriger Rohrkolben)
Typha latifolia	(Breitblättriger Rohrkolben)
Stratiotes aloides	(Krebsschere)

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 50° aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° haben. Außerdem dürfen Wohngebäude auch mit einem Pultdach errichtet werden.

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 Dacheigungen bis zu 15° (Flachdach) ausgeführt werden.

2. 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 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 breite als 1/3 der jeweiligen Traufläange ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

3. Firsthöhe
Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m über Fertigfußboden nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile werden nicht mitgerechnet.

4. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

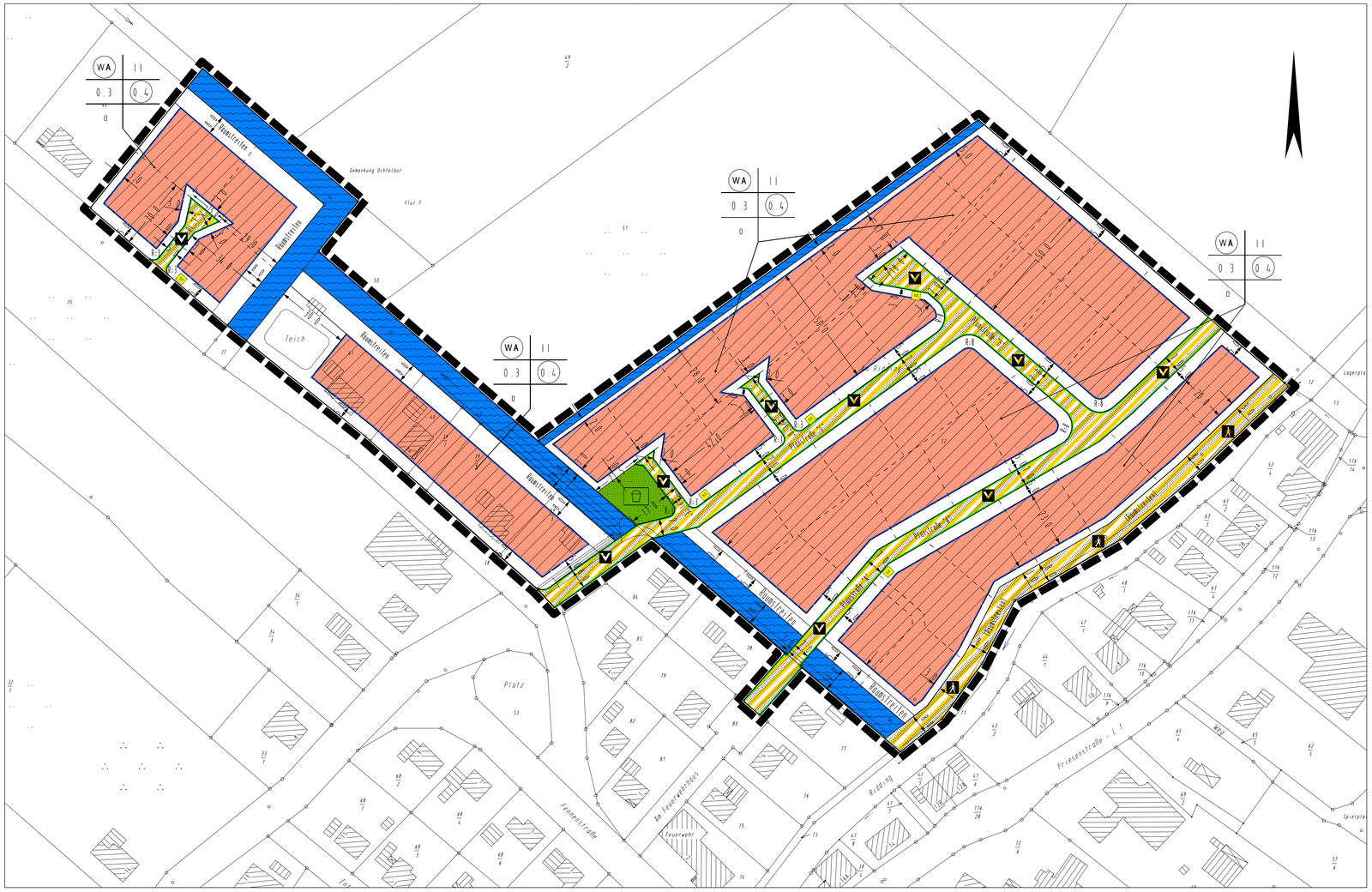
5. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

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. Räumstreifen entlang Verbandsgewässer
Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das Verbandsgewässer IL Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb der im Plan festgesetzten 5 m bzw. 8 m breiten Räumstreifen entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum unter anderem verpflichtet sind Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

3. 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.



Planzeichenerklärung

Wohnbauflächen

WA — Allgemeine Wohngebiete

II — Zahl der Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl

0,4 — Geschoßflächenzahl

o — Offene Bauweise

Grenzen

Baugrenze

Strassenbegrenzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

R=5 — Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie

Verkehr

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Fussgängerbereich

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

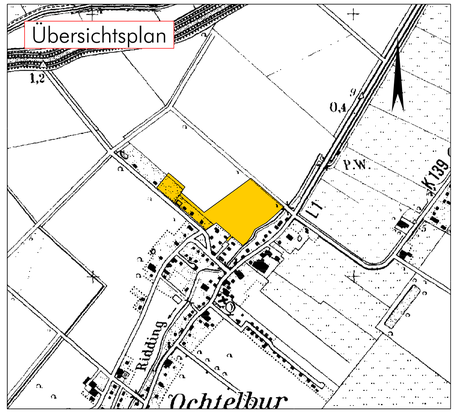
Hier: Spielplatz

Wasserflächen

Gewässer

Sonstige Darstellungen

M — Mülbehälterstandplatz 1x2m



Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0611

Ortsteil Ochtelbur "Am Ridding"

Landkreis Aurich
Amt für Planung und Naturschutz

Außenstelle Norden - Früllerinshof 12
26506 NORDEN

Satzungsexemplar
mit baugestalterischen
Festsetzungen

Maßstab 1:1000

Verm.-Techn. Bearbeitung:	Schöne Dipl.-Ing.
Verf.-Techn. Bearbeitung:	Plascher Dipl.-Ing.
Gez.u.Verk.-Techn. Bearbeitung:	28.03.03 Eilers Techn.-Angest. Umges. 11.03.04 Eilers
Geprüft:	Schöne Dipl.-Ing.
Gesehen:	Boudezernent
Geändert:	15.7.03Eil./14.10.03Eil.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Ochtelbur Flur 7
Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.04). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland
Katasteramt Aurich

Aurich, den 24.03.2004

Unterschrift
Ltd. Vermessungsdirektor

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT AURICH OSTFRIESLAND 1

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 17.02.04

Planverfasser

LANDKREIS · AURICH 22

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.02 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0611 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.+26.02.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 05.04.2004

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.+26.02.03 ortsüblich bekanntgemacht und am 06.03.03 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Ihlow, den 05.04.2004

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 15.10.03 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 24.10.03 bis 24.11.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 05.04.2004

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

Ihlow, den 05.04.2004

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 9.7.04 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 9.7.04 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 15. Okt. 04

LANDKREIS · AURICH · 22

Siegel

Landkreis Aurich
Amt für Planung und Naturschutz
Der Landrat
Im Auftrage

Hauptsekretärin

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. 0611 mit der Bezeichnung „Am Ridding" bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 05.04.2004

Siegel

Der Bürgermeister

- Jürgens -