Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichbedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach(Stand vom 05.06.15). 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 12.10.2015

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

Brants
(Unterschrift) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 05.10.15

Der Landrat
Im Auftrage

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 08.03.12 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0703, Änderung Nr. 1, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.15 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 19. OKT. 15

Siegel Der Bürgermeister
- Börgmann -

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.01.15 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 26.02.15 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 19. OKT. 15

Siegel Der Bürgermeister
- Börgmann -

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.15 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, und das schalltechnische Gutachten haben vom 26.01.15 bis 26.02.15 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 19. OKT. 15

Siegel Der Bürgermeister
- Börgmann -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.09.15 die Bebauungsplanänderung, die Begründung mit den örtlichen Bauvorschriften, und das schalltechnische Gutachten beschlossen.

Ihlow, den 19. OKT. 15

Siegel Der Bürgermeister
- Börgmann -

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.15 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Die Bebauungsplanänderung ist damit am 23.10.15 in Kraft getreten.

Ihlow, den 26.10.15

Siegel Der Bürgermeister
- Börgmann -

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

Der Bürgermeister

Siegel
-Börgmann –

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel
-Börgmann –

Beglaubigungsvermerk
(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den

Siegel Landkreis Aurich
Im Auftrage

Präambel

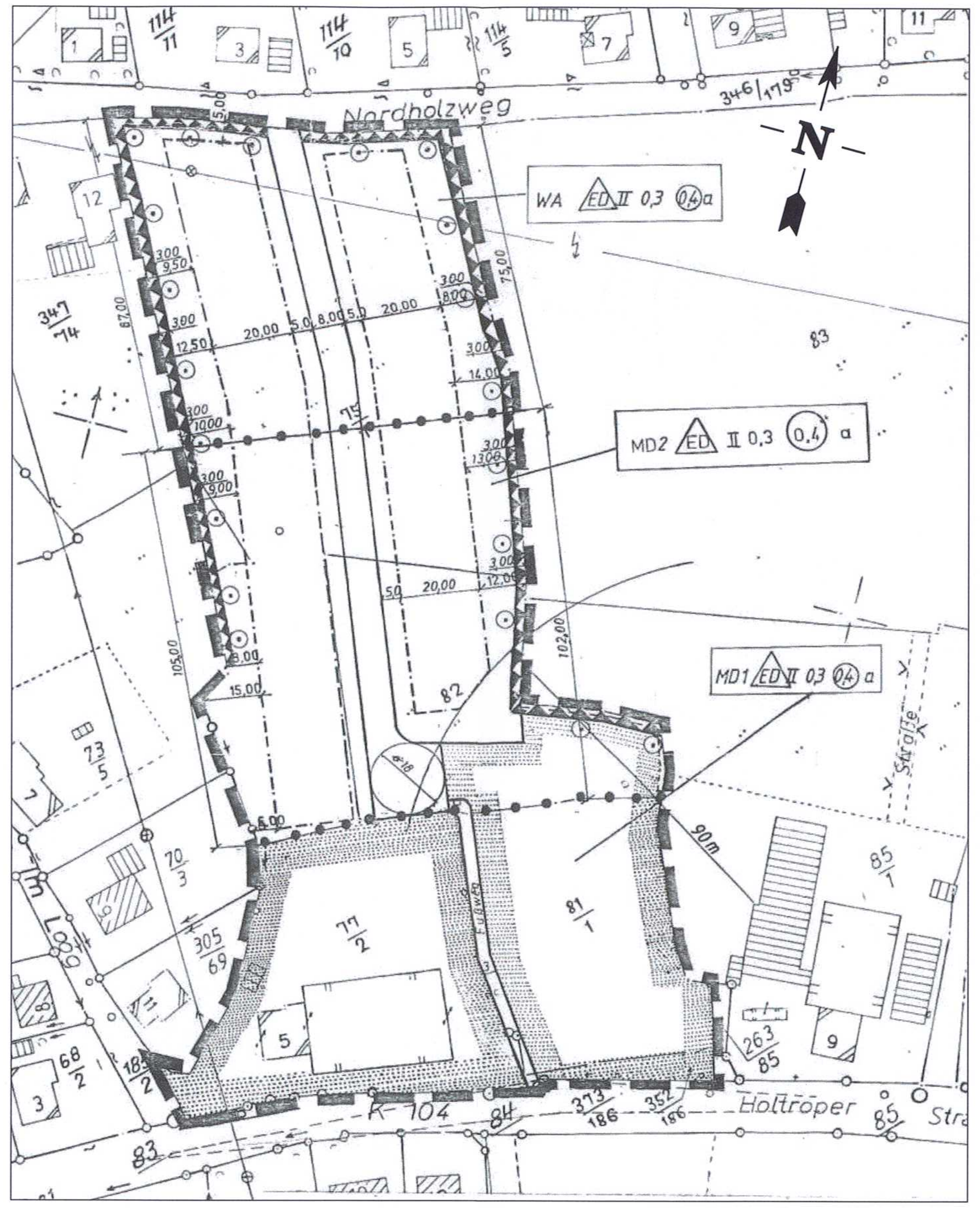
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 16.12.14 (Nds. GVBl. S. 431+434) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch § 4 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) hat der Rat der Gemeinde Ihlow die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 0703 beschlossen.

Ihlow, den 19. OKT. 15

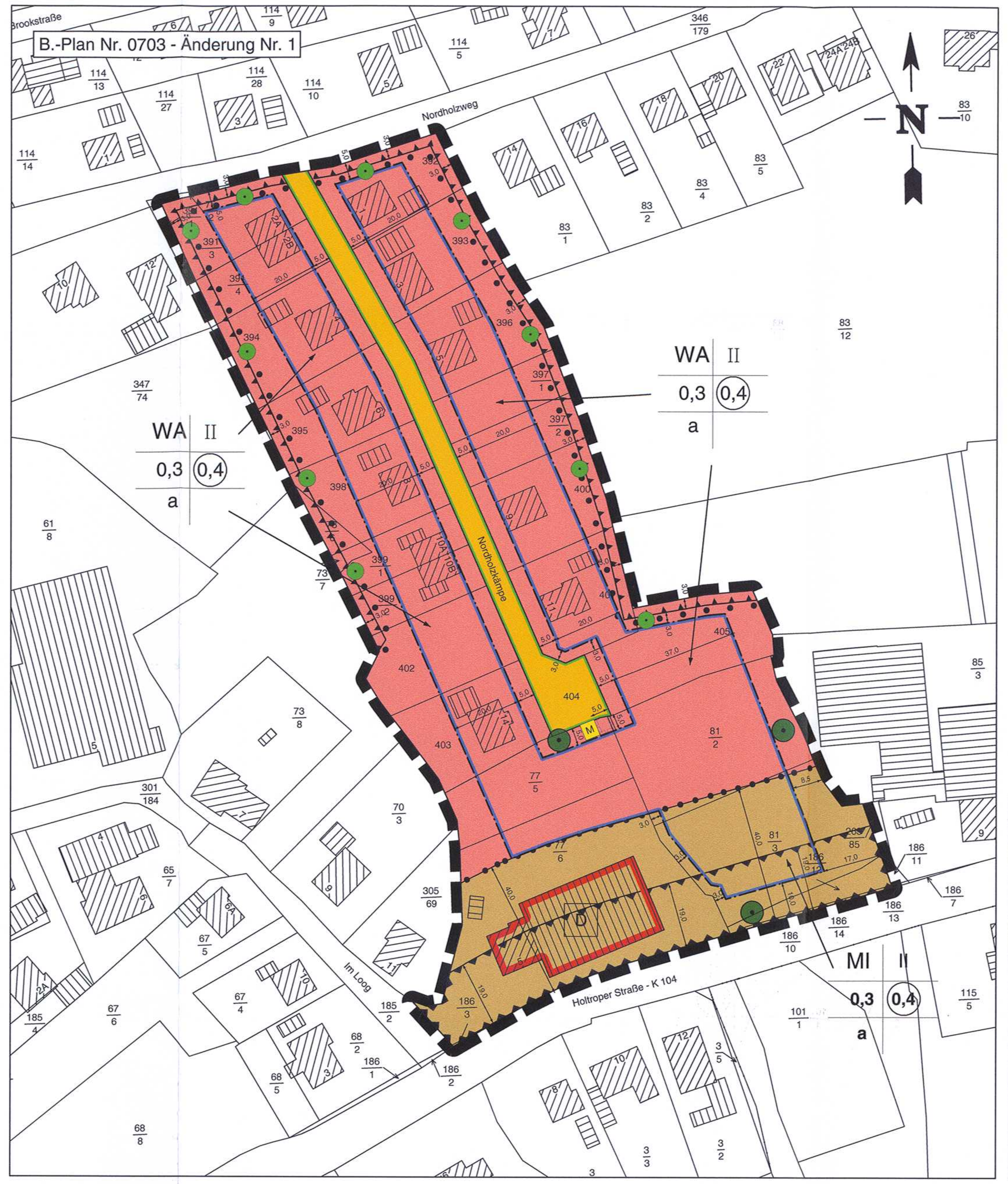
Siegel Der Bürgermeister
- Börgmann -

Gemeinde Ihlow
Ortsteil Ostersander
Bebauungsplan Nr. 0703
Änderung Nr. 01

B.-Plan Nr. 0703 - Rechtsverbindlich



B.-Plan Nr. 0703 - Änderung Nr. 1



Planunterlage

Gemarkung : Ostersander
Flur : 1

Datum des Feldvergleichs: 05.06.2015

Aktenzeichen: L4-150/2015

Bebauungsplan Nr.0703, Änd. Nr. 1 der Gemeinde Ihlow, OT Ostersander

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt -

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl

(0,4) — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Grenzen

Umgrenzung des Geltungsbereiches der B.-Planänderung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Geschüzter Baumbestand einschließlich Wallanlage

Bäume sind zu erhalten (Artenschutz)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

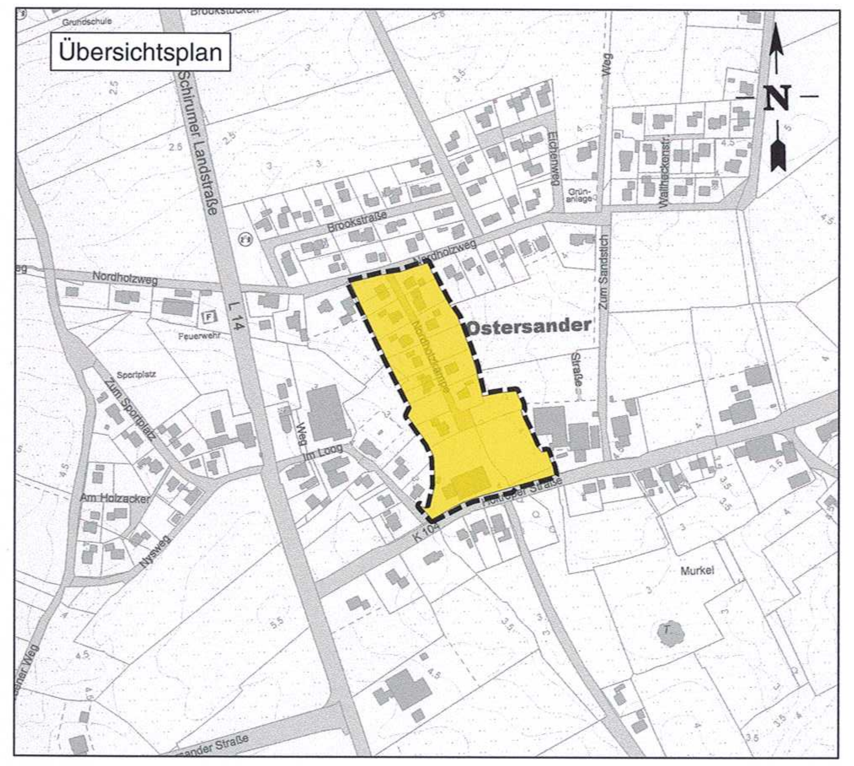
Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M — Müllbehälterstandplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde und Anlieger

Übersichtsplan



Festsetzungen durch Text

Pflanzgebote gemäß §9 Nr. 25a und b BauGB

Die Wallhecken sind in ihrem Bestand zu erhalten. Zusätzlich zu dem bestehenden Bewuchs dürfen nur standorttypische, heimische Büsche und Bäume zugepflanzt werden. Die Wallhecke selbst und ein 3 m breiter Streifen, gemessen parallel zum Fuß des Walles, sind extensiv (d. h. es ist eine max. zweimalige Maht pro Jahr vorgesehen) zu pflegen.

Auf den Baugrundstücken ist im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden je angefangene 300 qm Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum-Hochstamm) anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauernd zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Zur Bepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Espe	Populus tremula
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Voglekirsche	Prunus avium
Obstbäume als Hochstämme	
Sträucher:	
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa Canina
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fructicosus
Hartriegel	Cornum sanguinea
Traubenkirsche	Prunus padus

Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20,00 m. Angebaute Garagen bzw. Nebenanlagen werden nicht mitgerechnet.

Anzahl der Wohnungen

Für Einzelhäuser wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf 2 beschränkt. Für Doppelhäuser sind 2 Wohnungen je Haushälfte zulässig.

Bauliche Nutzung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude zulässig.

a) Die im WA-Gebiet gem. §4 Absatz 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Tankstelle“ ist nicht zulässig.

b) Die im MI-Gebiet gem. §6 Absatz 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte Nutzungsart „Tankstellen“ sowie die gem. §6 Absatz 2 Nr. 8 aufgeführte Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ sind nicht zulässig.

Lärmschutz

Bis zu einem Abstand von 19,00 m zum Fahrbahnrand der K 104 sind bei Neu- und Umbauten die Schlafräume auf der lärmabgewandten Nordseite anzuordnen.

Nebenanlagen, Garagen

In den Vorgartenbereichen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß §14 Absatz 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

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 3,90 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittstellen von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 38 Grad und dürfen höchstens 50 Grad aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm).

Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß §14 BauNVO, für Glasdächer und für Dachaufbauten muss die Dachneigung mind. 15° betragen.

Dacheindeckung

Die Satteldächer sind mit Reet, nicht glänzenden Tonziegeln (DIN 456) oder nichtglänzenden Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) jeweils in den Farben orange-rot, dunkelgrau oder braun-rot (in Anlehnung an die RAL-Farben 2002-2004, 2008, 7015, 7021, 7024, 8014, 8016, 8017) einzudecken.

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 2001-2004, 2008, 3000, 3013 und 3016 verwendet werden. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen der Gebäudeaußenwandflächen. Es dürfen nur farblose Holzlasuren bzw. die Farbtöne braun und rotbraun entsprechend den RAL – Farben 8004, 8012 und 8015 verwendet werden.

Nebengebäude gem. §14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 30 m² und überdachte Stellplätze (Carports) gem. §12 BauNVO dürfen auch andere Baustoffe enthalten. Mit Ausnahme von Holzverkleidungen in Naturfarben müssen sie jedoch den oben genannten Farben für Vormauerziegel entsprechen.

Ausnahmen

Gemäß §66 NBauO sind folgende Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

- **Transparente Vor-, An- oder Aufbauten**

  Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Abweichungen zugelassen:

  Nr. 1 (Dachform),
  Nr. 2 (Dacheindeckung),
  Nr. 3 (Außenwände),
  Nr. 4 (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 Abweichungen zugelassen:

  Nr. 1 (Dachform),
  Nr. 2 (Dacheindeckung),
  Nr. 3 (Außenwände).
  Nr. 4 (Traufwandhöhe).

Alternative Energiegewinnung

Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Abweichungen zugelassen:

Nr. 2 (Dacheindeckung)

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Sie beschränkt sich auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20°.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Hecke mit standortgerechten Pflanzen anzulegen. Je Grundstück ist die Errichtung von Zäunen und Mauern bis zu einer Länge von max. 7,00 m gestattet.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Hinweise

Versorgungsleitungen

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. 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.

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. Mai 1978, §14).

Altablagerungen

Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Fläche in Betracht kommen, sind in dem hier aufgezeigten Plangebiet nicht bekannt.

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

Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 77/4 befindet sich ein Kulturdenkmal gem. §3 NDSchG.

Veränderungen von Denkmalen und deren Umgebung unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörde gem. §10 NDSchG (Landkreis Aurich).

Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach §67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

Wallhecken

Wallhecken unterstehen als geschützte Landschaftsbestandteile dem Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (§22) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§29). Danach ist verboten:

Wallhecken ohne Genehmigung zu beseitigen,

Handlungen vorzunehmen, die das Wachstum der aufstehenden Bäume und Sträucher beeinträchtigen,

Wallhecken zu überweiden und durch das Vieh abfressen zu lassen,

Wallhecken abzubrennen,

Wallhecken zu beschädigen oder zu zerstören,

Wallhecken mit chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln zu behandeln.

Gemeinde Ihlow
Ortsteil Ostersander
Bebauungsplan Nr. 0703
Änderung Nr. 01

LANDKREIS AURICH

Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Fischteichweg 7-13; Dienstgeb: Kirchdorferstr. 7-9
26603 Aurich

Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1 000

Verf.-Techn. Bearbeitung:	Kempf Dipl.-Ing.
Gez.u.Verf.-Techn. Bearbeitung:	11.10.2011 Th.Eilers Techn.-Angest.
Geprüft:	Hollwedel Dipl.-Ing.
Gesehen:	Dr. Puchert Dezernent
Geändert:	24.10.11Eil./07.11.11Eil./29.12.11Eil./10.01.12./ 24.01.12Eil./22.03.13Eil./22.07.13Bol./03.11.14Bol./ 11.12.14Bol./16.01.15Eil./03.03.15Bol./24.04.15Bol./ Umgez.:05.10.15 Boldt/