Gemeinde Ihlow
Bebauungsplan Nr. 0707
Ortsteil Ostersander „Zum Sportplatz"

Textliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 26,0 m.

2. Anpflanzungen

2.1 Innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:

Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Stieleiche	-	Quercus robur
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Sandbirke	-	Betula pendula
Moorbirke	-	Betula pubescens
Aspe	-	Populus tremula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Qualitätsanforderungen:
* Hochstamm mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)
* Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen
* 2 x verpflanzt, im Wurzelballen

2.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsfläche.

3. Versiegelung

Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

4. Befestigungen

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Recycling-Material erfolgen.

5. 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.

6. Nebenanlagen und Garagen

In einem Abstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen "Weener Weg" und "Nysweg" sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 35° und dürfen höchstens 55o aufweisen. Bei Mansardächern 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.

2. Dacheindeckungen, Regenerative Energien

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten und braunen Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen. Als rot oder braun gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange, rot und braun laut Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3005, 3007, 3009, 3012, 3014 und 3015.

3. Außenwände

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune unglasierte Ziegel zulässig. Als rot oder braun gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange, rot und braun laut Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3005, 3007, 3009, 3012, 3014 und 3015.
Außenwände aus Holz bzw. Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig, wenn ihre Oberflächen naturbehandelt sind (Lasuren usw.).

4. Traufwandhöhe

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 Taufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinkelig zur Fahrbahn gemessen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläange ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

5. Ausnahmen gem. § 85 NBauO

5.1 Transparente Bauteile

Bei 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).

5.2 Vorhandene Gebäude

Bei untergeordneten Vor- bzw. Anbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 50 % der genehmigten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen, die zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes vorhanden war, sind folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung);
Nr. 4 (Außenwände),
Nr. 5 (Traufwandhöhe)

Der Vor- bzw. Anbau muß dann in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.

5.3 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).

5.4 Alternative Energiegewinnung

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

Nr. 3 (Dacheindeckung).

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

5.5 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen (auch Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm werden folgende Ausnahmen zugelassen:

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

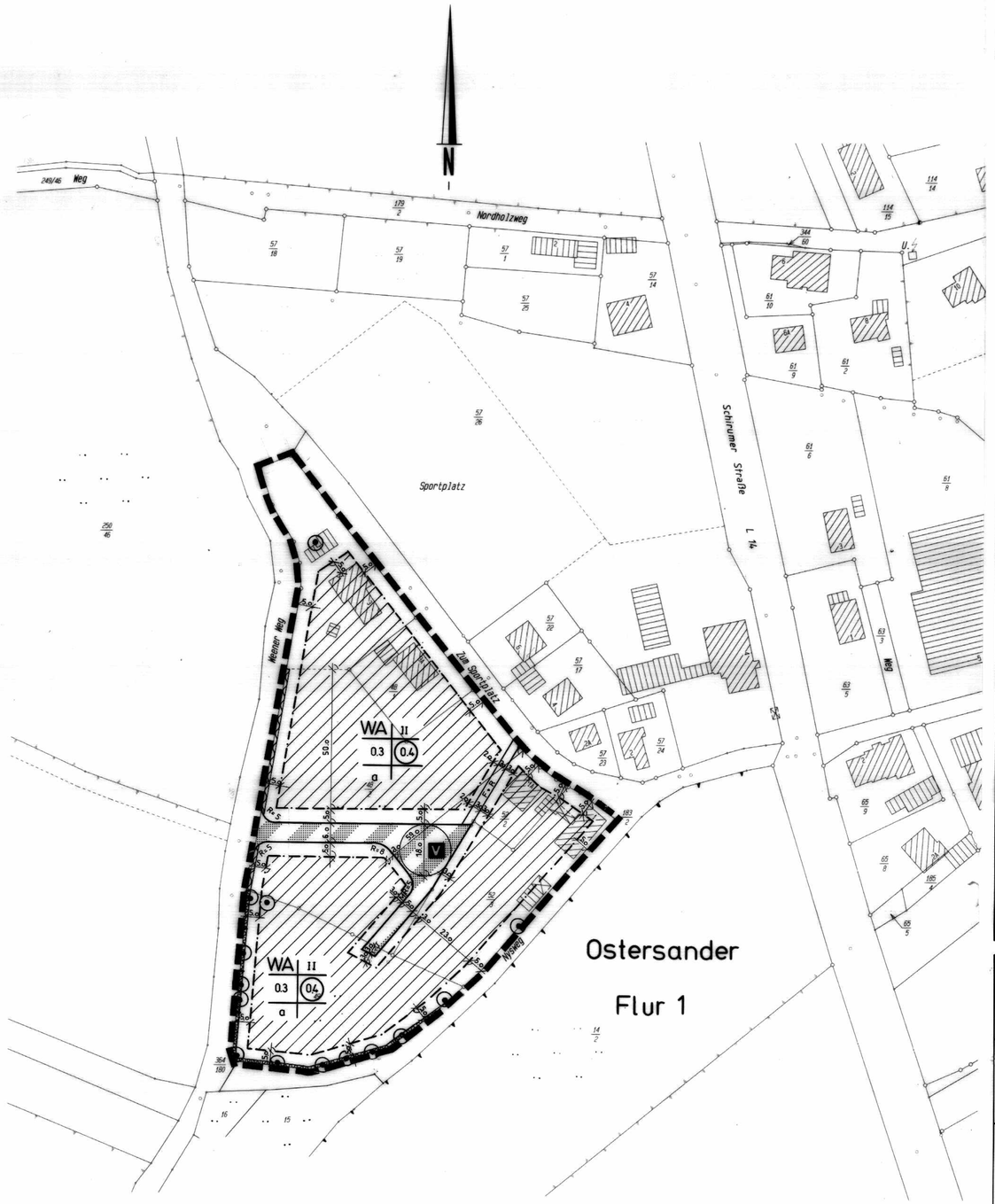
Hinweise

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 30.05.1978, § 14).

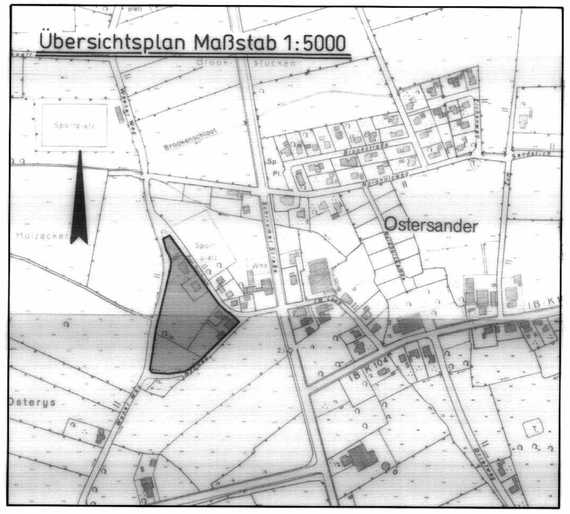
2. Altablagerungen

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



Planzeichenerklärung

- Nicht überbaubare Flächen
- Überbaubare Flächen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0.4 — Geschoßflächenzahl
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- R = 5 — Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
- M — Müllbehälterstandplatz
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Hier : Verkehrsberuhigter Bereich § 42 Absatz 4a Str. VO
- Graben
- Wallhecke
- F. R — Fuß.- u. Radweg
- Einzelbäume sind zu erhalten



Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0707 „Zum Sportplatz"

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	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:	08.02.99 Techn.-Angest.
Plan Nr. 21/61/0707	Geprüft:	Dipl.-Ing.
	Baudezernent:	
	Geändert:	

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Ostersander Flur 1
Maßstab: 1:1000 L4 - 786/98

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 23.11.1998). 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 19.02.1999

J.A.

Unterschrift

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT AURICH OSTFRIESLAND

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet ~~von~~/vom Landkreis Aurich.

Norden, den 15. Feb. 99

Planverfasser

LANDKREIS · AURICH · 22

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.0707 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02 + 01.03.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 10.03.1999

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.02 + 01.03.97 ortsüblich bekanntgemacht und am 11.03.97 in Form einer Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Ihlow, den 10.03.1999

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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 16. + 17.07.98 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 27.07.98 bis 27.08.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 10.03.1999

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

Ihlow, den 10.3.1999

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 1.4.99 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 1.4.99 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

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

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. 0707 mit der Bezeichnung „Zum Sportplatz" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 10.03.1999

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor