Kartengrundlage: Amtliche Karte
Gemarkung:
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
-Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.

2. die öffentliche Wiedergabe von Aufgaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 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 30.5.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Aurich, 10.06.2014

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
-Regionaldirektion Aurich-
-Katasteramt Aurich-

Unterschrift Brants

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 03.06.14

Der Landrat

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 10.01.14 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0710 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.14 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 23. JUN. 2014

Der Bürgermeister
i. V.

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.02.14 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 28.03.14 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 23. JUN. 2014

Der Bürgermeister
i. V.

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.14 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften haben vom 27.02.14 bis 28.03.14 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 23. JUN. 2014

Der Bürgermeister
i. V.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.04.14 den Bebauungsplan und die Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ihlow, den 23. JUN. 2014

Der Bürgermeister
i. V.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 4.7.14 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 4.7.14 in Kraft getreten.

Ihlow, den 23. JUN. 2014

Der Bürgermeister
i. V.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Bögmann -

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Bögmann -

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 16.12.13 (Nds. GVBl. S. 307) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Gemeinde Ihlow den Bebauungsplan Nr. 0710 beschlossen.

Ihlow, den 23. JUN. 2014

Der Bürgermeister
i. V.

Gemeinde Ihlow

Ortsteil Ostersander Schirumer Straße L14

Bebauungsplan Nr. 0710

" Zum Sportplatz / Nordholzweg "

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse

0,4 — Grundflächenzahl

(0,4) — Geschoßflächenzahl

max.FH=9,0m — Firsthöhe

min.TH=1,5m — Traufwandhöhe

Bauweise, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Grenzen

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen

Besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche (Räumstreifen)

Wasserflächen

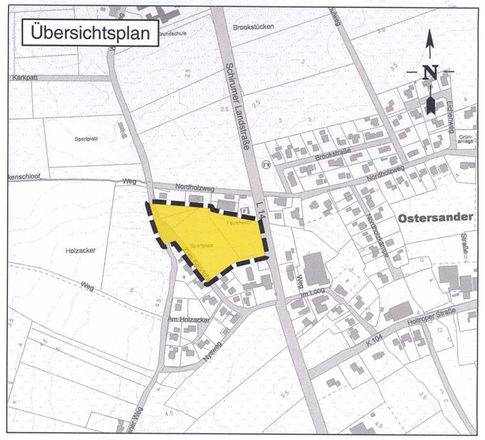
Gewässer(Graben)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M — Müllbehälterstandplatz



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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.

2. Abweichende Bauweise

a) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20m bei Einzelhäusern. Garagen/Carports gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO werden nicht eingerechnet.

b) Bei Doppelhäusern gilt eine Längenbeschränkung von 10m je Haushälfte. Garagen/Carports gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO werden nicht eingerechnet.

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

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, sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

5. Versiegelung
Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen noch 30 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

6. 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.

7. Gewässer / Wasser
Das anfallende Oberflächenwasser ist über die vorhandenen Gräben abzuführen. An Gräben ist ein Uferrandstreifen von mind. 1m, bzw. 5m Breite einzuhalten (Räumstreifen). Die Gräben sind vom Eigentümer zu Unterhalten. Innerhalb des Uferrand-, bzw. Räumstreifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude oder Garagen/Carports errichtet werden. Auch Kompostplätze und Einfriedungen sind außerhalb des Uferrand-, bzw. Räumstreifens anzulegen.

4. Dacheindeckungen
Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 20°Dachneigung sind ausschließlich unglasierte Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zulässig.

5. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur unglasierte Ziegel zulässig. Außenwände aus Holz bzw. Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig, wenn ihre Oberflächen naturbehandelt sind (Lasuren usw.).

6. Ausnahmen
6.1 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).

6.2 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).

6.3 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°.

7. 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.

4. Artenschutz
Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse, Totholzkäfer) sind zu beachten. 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.

Gestalterische Festsetzungen

1. Traufwandhöhe
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,5 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

2. Gebäudehöhe
Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

3. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben) - müssen eine Neigung von mindestens 20°und dürfen höchstens 53° aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° haben. Pultdächer dürfen höchstens eine Dachneigung von 30°aufweisen.
Dächer von Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

HINWEISE

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

2. 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 (Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

3. Versorgungsleitungen
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.

Gemeinde Ihlow

Ortsteil Ostersander Schirumer Straße L14

Bebauungsplan Nr. 0710

" Zum Sportplatz / Nordholzweg "

LANDKREIS AURICH

Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Fischmarktweg 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:	01.07.2013 Th.Eilers Techn.-Angest.
Geprüft:	Hollwedel Dipl.-Ing.
Gesehen:	Dr. Puchert Dezernent
Geändert:	05.08.13Ei/.20.08.13Ei/.02.10.13Ei/.25.10.13Bu/.27.01.14Ei/.18.02.14Bu/.Umgez.:03.06.14Bu/