Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung: Riepe
Flur: 01
Maßstab: 1:10000
Az: V 96 239

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. 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 16.09.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der hier zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Aurich, den 22.05.1998

Vermessungs- und Katasterverwaltung Ostfriesland Katasteramt Aurich Osterwalder Str. 46 26603 Aurich

Vermessungsoberrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

, den

Unterschrift

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.10.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0817 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Inhlow, den 22.01.1998

Siegel

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.05.95 ortsüblich bekanntgemacht und am 06.06.95 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Inhlow, den 22.01.1998

Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 08.04.96 bis 08.02.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Inhlow, den 22.01.1998

Siegel

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß 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.

, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt.
Den Betroffenen im Sinne von § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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

Inhlow, den 22.01.98

Siegel

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 6 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.) aufgestellten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

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

, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

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.

, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

, 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.

, den

Siegel

Bürgermeister

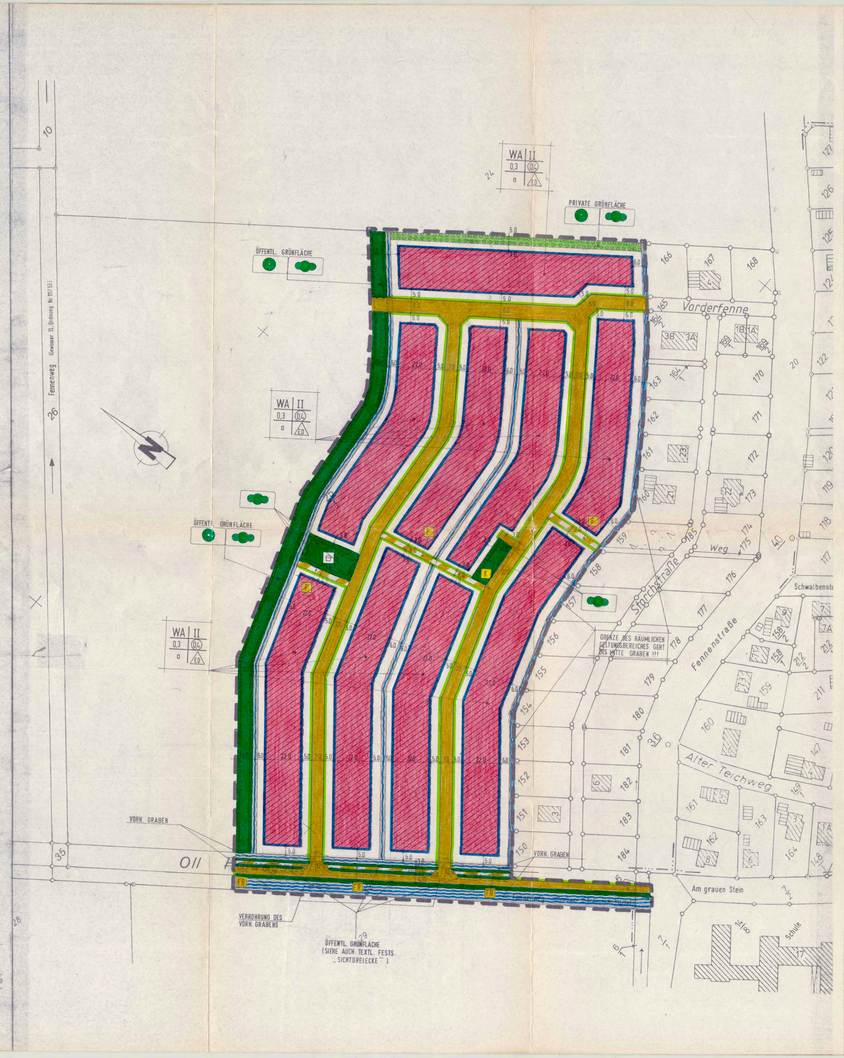
Gemeindedirektor

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.12.1995 (Nds. GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1996 (Nds. GVBl. S. 632) und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22. 8. 1989 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.4.96 (Nds. GVBl. S. 82) hat der Rat der Gemeinde Inhlow diesen Bebauungsplan Nr. 0817, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Inhlow, den 22.01.1998

Siegel



7.2 Textliche Festsetzungen

§ 1 Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,60 m freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume, wenn sie in einer Höhe vom 2,00 m nicht beastet sind. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte.

§ 2 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen
Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

§ 4 Nebenanlagen, Garagen
In den Vorgartenbereichen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken
Bepflanzung und Unterhaltung von 10 % der unversiegelten Grundstücksflächen pro Grundstück mit heimischen Gehölzen aus nachstehender Pflanzenliste oder Anpflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum (auch Obstbaum - Hochstamm) je angefangene 200 m² Baugrundstück.

Pflanzenliste:

Großkronige Bäume,	
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula
Mittel- bis kleinkronige Bäume,	
Hainbuche	Carpinus betulus
Espe	Populus tremula
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	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 fruticosus
Hartriegel	Cornum sanguinea
Traubenkirsche	Prunus padus

7.3 Gestalterische Festsetzungen

§ 1 Geschossigkeit
Das letzte zulässige Vollgeschoß muß mindestens zu 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen. Der Dachraum ist bei Satteldächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

§ 2 Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben, Dachhäuschen, Zwerchgiebel) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand darf das Maß von 2,00 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

§ 3 Traufwandhöhe
Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

§ 4 Dachform
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 35° und dürfen höchstens eine Neigung von 50° aufweisen und sind als Satteldächer oder Walmdächer auszubilden. Die Giebelspitzen dürfen abgeschrägt werden (Krüppelwalm).

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach oder Pult- oder Satteldach mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden.

§ 5 Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen der Satteldächer sind mit roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen oder als Reitdach herzustellen. Als rot gelten die Farben entsprechend der RAL-Farben 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun).

§ 6 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 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) 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.

§ 7 Ausnahmen
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen § 3 (Traufwandhöhe), § 5 (Dacheindeckung) und § 6 (Außenwände) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihren Grundflächen insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen.
Von der gestalterischen Festsetzung des § 5 (Dacheindeckung) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

§ 8 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. § 1 (Sichtdreiecke) der textlichen Festsetzungen ist hierbei zu beachten.

14. Hinweise
14.1 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).

14.2 Altablagerungen:
Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMäß §9(1) BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

0,4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a — ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG § 3)

BAUGRENZE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

F — ZWECKBESTIMMUNG: FUßWEG

FR — ZWECKBESTIMMUNG: FUß- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SP — ZWECKBESTIMMUNG: KINDERSPIELPLATZ

K — ZWECKBESTIMMUNG: Kommunikationsplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

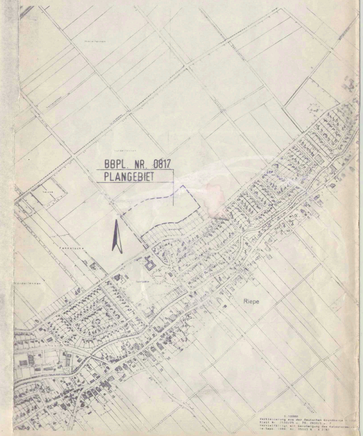
SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

SICHTDREIECK

GRABEN

ÜBERSICHTSPLAN IM M. 1:10000



BEBAUUNGSPLAN NR. 0817
OLL HOFWEG
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

GEMEINDE INHLOW
ORTSTEIL RIEPE
LANDKREIS AURICH

BEARBEITET BE/SCHA. M. 1:1000 ARCHITEKT EL. 3568
AURICH, DEN 1. MARZ 1995
GEANDERT: 29.05.1995 / 04.10.1995
10.06.1996

NLG