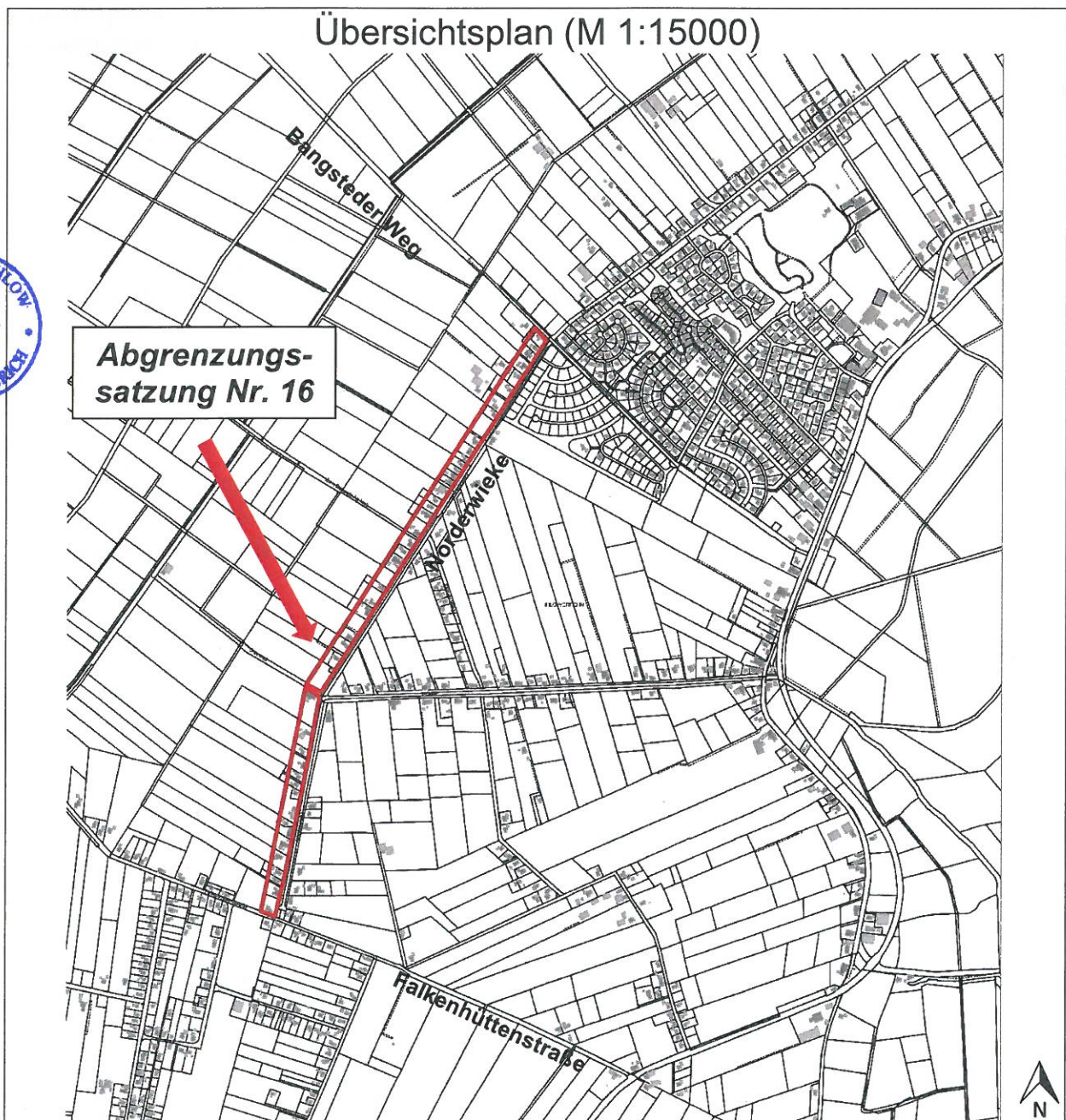




Satzung

zur 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Nr. 16
der Gemeinde Ihlow, Ortsteil Ihlowerfehn,
Bereich „Norderwieke“
mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die
Gestaltung
(Satzungsexemplar)



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 431 + 434) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (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 am 10.09.2015 die 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Nr. 16 beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abgrenzungssatzung Nr. 16 für den gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Bereich Norderwieke) der Gemeinde Ihlow (vgl. anliegende Übersichtskarte zur Satzung).

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung und Gestaltung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Für die Zulässigkeit von Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude sowie transparente Gebäude (Gewächshäuser) und alternativer Energiegewinnung werden Ausnahmeregelungen aufgenommen.

§ 3 - Textliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abgrenzungssatzung Nr. 16 dürfen Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine max. Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschreiten.

§ 4 - Baugestalterische Festsetzungen

4.1. Außenwände

Die in der Abgrenzungssatzung Nr. 16 unter § 6 „Außenmauerwerk“ bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Wintergärten und Terrassenüberdachungen können mit den Außenwandflächen auch in transparenten Materialien ausgeführt werden.

4.2. Dachform

Die in der Abgrenzungssatzung Nr. 16 unter § 7 „Dachform“ bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Wintergärten und Terrassenüberdachungen können mit einer Dachneigung von 5 bis 50 Grad ausgeführt werden. Eine bestimmte Dachform wird für Wintergärten und Terrassenüberdachungen nicht vorgegeben.

4.3. Dacheindeckung

Die in der Abgrenzungssatzung Nr. 16 unter § 8 „Dacheindeckung“ bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Wintergärten und Terrassenüberdachungen können mit der Dacheindeckung auch in transparenten Materialien ausgeführt werden.

§ 5 - Ausnahmen

5.1 Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen (auch Carports) gemäß 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 m², Eingangsbereiche von max. 6 m² und Freisitze bis 25 m² werden folgende Abweichungen zugelassen:

Außenwände
Dachform
Dacheindeckung

5.2 Transparente Gebäude (Gewächshäuser)

Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Oberflächen, bis zu einer Grundfläche von max. insgesamt 15 m² werden folgende Abweichungen zugelassen:

Außenwände
Dachform
Dacheindeckung

5.3 Alternative Energiegewinnung

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

Dacheindeckung

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.

§ 6 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft (§ 10 BauGB).

Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Abgrenzungssatzung Nr. 16 gelten unverändert.

Altablagerungen/Altstandorte

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

Bodenfunde

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Nds. Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011, Nds. GVBl. S 135).

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in den festgesetzten Schutzzonen IIIa und IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tergast und Simonswolde. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete) sind zu beachten.

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.

Ihlow, den 02.11.2015

Der Bürgermeister

(Börgmann)



Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Nr. 16 wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Gemeinde Ihlow.

Ihlow, den 02.11.2015



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(Börgmann)

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.01.2015 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 02.03.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 02.11.2015



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(Börgmann)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung der Angrenzungssatzung Nr. 16 mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 02.02.2015 bis einschließlich 02.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 02.11.2015



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(Börgmann)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.09.2015 die 1. Änderung der Abgrenzungssatzung, die Begründung mit den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Ihlow, den 02.11.2015



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(Börgmann)

Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Nr. 16 ist gemäß § 34 Abs. 6 und § 10 Abs. 3 BauGB am **29. JULI 2016** im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Nr. 16 ist damit am **29. JULI 2016** in Kraft getreten.

Ihlow, den **29. JULI 2016**



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(Börgmann)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung mit der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister

(Börgmann)

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

Gemeinde Ihlow
Im Auftrag

1. Vorbemerkungen

Die Abgrenzungssatzung Nr. 16 für den Ortsteil Ihlowerfehn, Bereich Norderwieke, wurde am 18.10.1989 vom Rat der Gemeinde Ihlow als Satzung beschlossen und ist seit dem 09.03.1990 rechtsverbindlich (Datum der Bekanntmachung im Amtsblatt).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.04.2011 beschlossen, Satzungen mit Regelungslücken zur Zulässigkeit von Wintergärten und Terrassenüberdachungen zu ändern. Die Änderung der Abgrenzungssatzung wird im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da durch die Änderung der Festsetzungen die bisherige Planungskonzeption und der planerische Grundgedanke der Gemeinde Ihlow erhalten bleibt und damit die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird beim vereinfachten Verfahren von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus der Anlage zur Satzung.

2. Raumordnung

Im LROP des Landes Niedersachsen sind keine entgegenstehenden Darstellungen getroffen. Der Landkreis Aurich verfügt derzeit über keinen rechtswirksamen RRÖP.

3. Planungsziele

Die im Jahre 1989 beschlossene Abgrenzungssatzung für die Norderwieke (nordwestlicher Teilbereich) enthält baugestalterische Festsetzungen. Die seinerzeit getroffenen gestalterischen Festsetzungen der Satzung zur Dachform, Dacheindeckung und den Außenwänden erlauben nicht die Errichtung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Es war seinerzeit aber nicht Planungswille der Gemeinde Ihlow, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen planungsrechtlich zu verhindern. Solche Anbauten dienen der Verbesserung der Wohnqualität und können auch zur Energieeinsparung beitragen. Die Satzung enthält insofern eine Regelungslücke. Durch eine entsprechende Änderung der bisherigen Festsetzung zur Dachform (Dachneigung bereits ab 5 Grad bis 50 Grad), zur Dacheindeckung (Zulässigkeit von transparenten Bauteilen) und zu den Außenwänden (Zulässigkeit von transparenten Bauteilen) sollen Wintergärten und Terrassenüberdachungen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die 1. Änderung, mit der diese Vorhaben künftig ermöglicht werden sollen, stellt die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ihlow für den Bereich der 16. Abgrenzungssatzung nicht in Frage. Der Umfang der Zulässigkeit dieser Vorhaben wird durch die Festlegung einer maximalen Grundfläche von jeweils max. 30 m² zugleich begrenzt. Der Bau von Wintergärten und Terrassenüberdachungen wird das Gesamterscheinungsbild der vorhandenen Bebauung daher auch nur unerheblich beeinflussen. Die Zulässigkeit von Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen als Gebäude soll im Rahmen dieser Änderung ebenfalls neu und deutlicher als bisher geregelt werden. Die bisherigen Ausnahmen enthalten Regelungslücken und erfassen z. B. nicht die Dacheindeckung und die Außenwände. Viele Nebenanlagen für den Gartenbereich werden heute als seriengefertigte Bausätze angeboten. Aufgrund niedriger Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese

dann oft bevorzugt errichtet. Von der Zulässigkeit bislang nicht erfasst sind z. B. kleine Gewächshäuser für den Hausgarten. Durch Vorgabe einer max. Grundfläche werden auch hier keine nachteiligen Auswirkungen für das Gesamterscheinungsbild der Bebauung gesehen. Es wurde ferner eine Regelung erforderlich, die eine alternative Energiegewinnung ermöglicht. So kann zukünftig eine Dachseite zur alternativen Energiegewinnung z. B. mit Sonnenkollektoren genutzt werden.

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in den festgesetzten Schutzzonen IIIa und IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tergast und Simonswolde.

5. Erschließung (Ver- und Entsorgung)

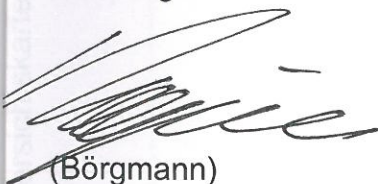
Die Grundstücke im Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung Nr. 16 sind bereits durch die Gemeindestraße Norderwieke erschlossen und bis auf wenige Lücken bebaut. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Wasser, Telekommunikation, Abwasserbeseitigung über Ortskanalisation und Abfallbeseitigung ist gewährleistet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Gräben.

6. Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ihlow, den 02.11.2015

Gemeinde Ihlow
Der Bürgermeister

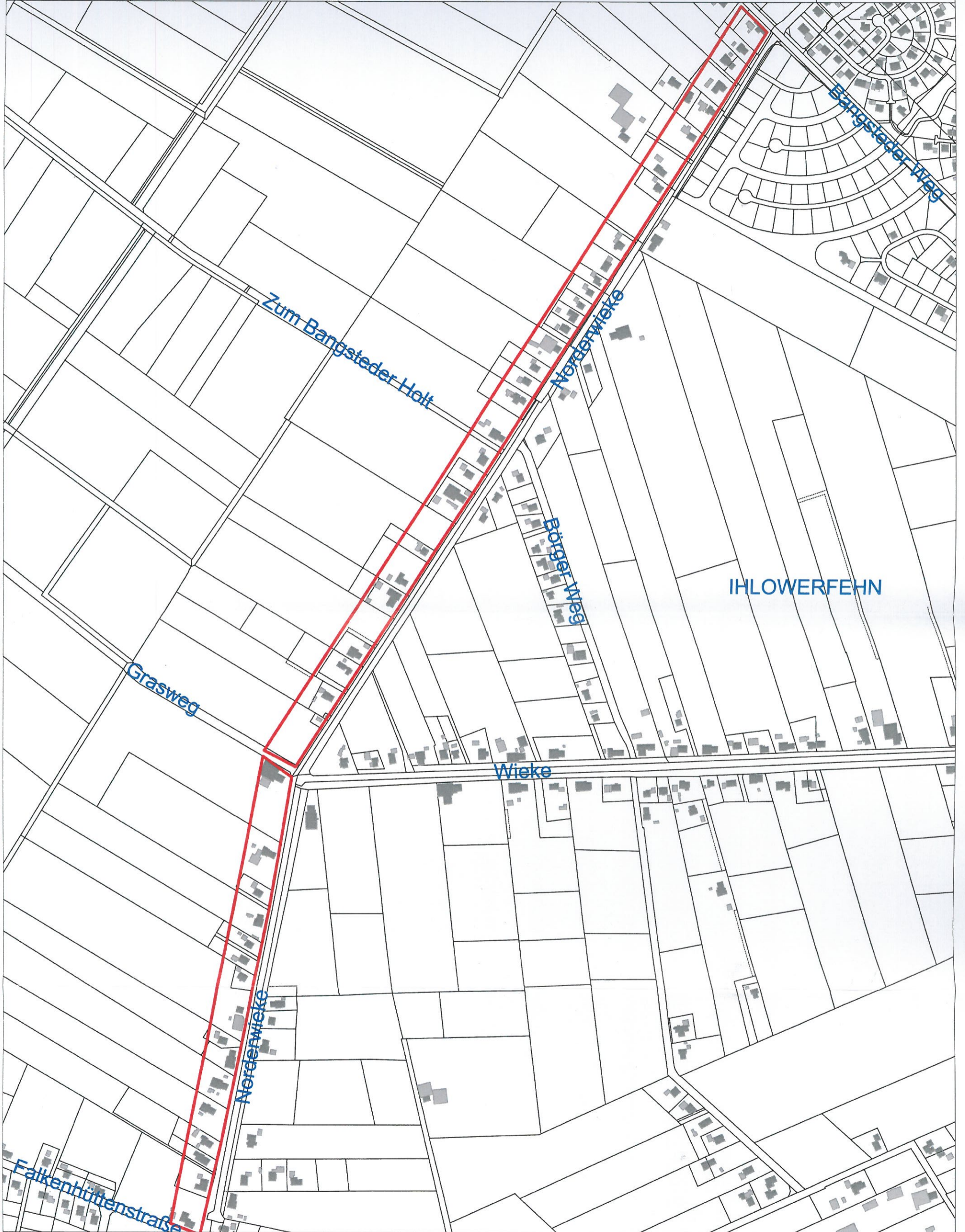

(Börgmann)





Gemeinde Ihlow

Anlage und Übersichtskarte zur Abgrenzungssatzung Ihlowerfehn "Norderwieke"



M 1 : 5000

