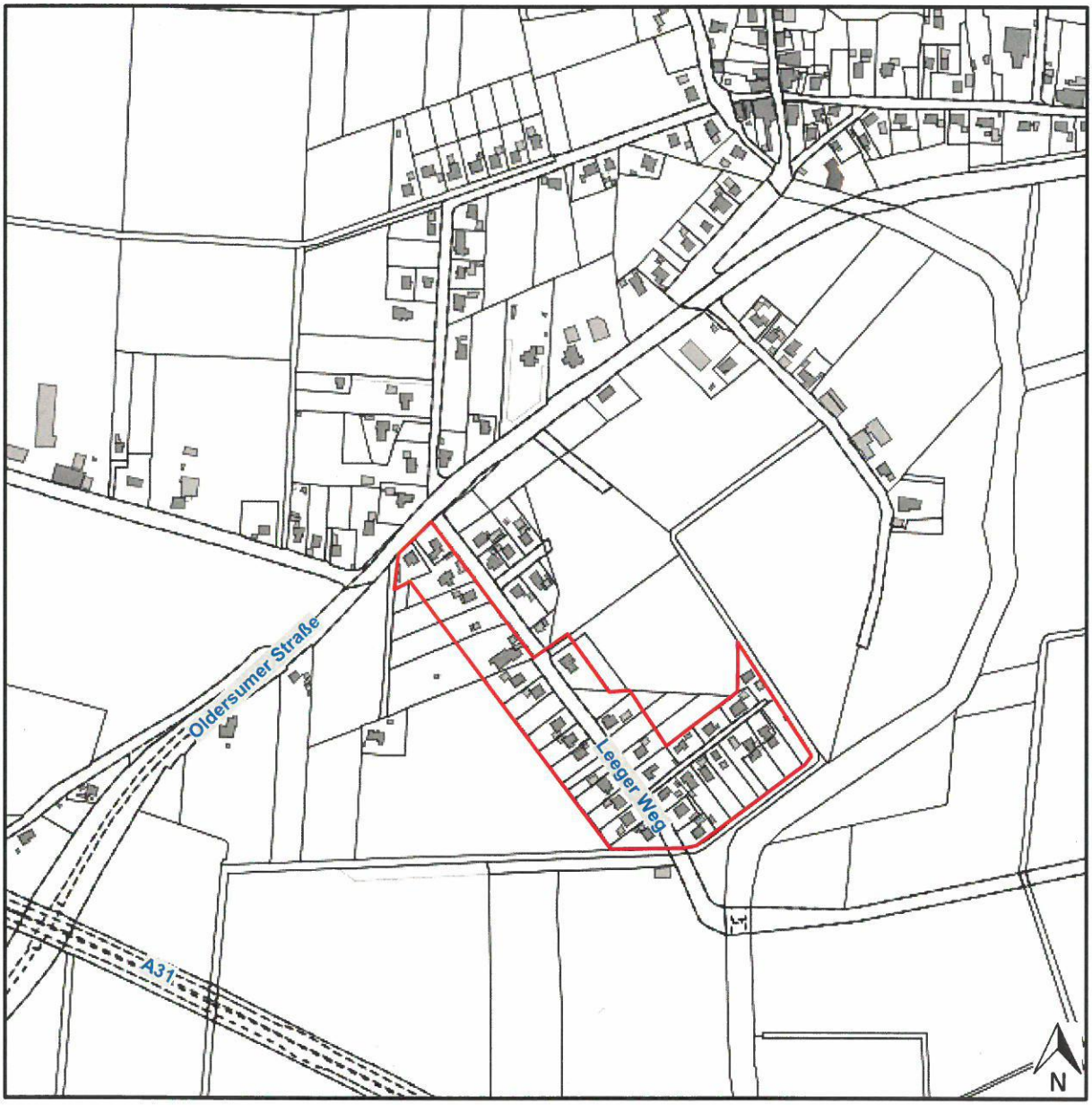
Satzung
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1009 der Gemeinde Ihlow, Ortsteil Simonswolde, Bereich „Leeger Weg“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

(Stand 11.12.2017)

Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1009:



Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1009 der Gemeinde Ihlow Ortsteil Simonswolde Mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S 46) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) hat der Rat der Gemeinde Ihlow am 03.01.2018 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1009 mit den enthaltenen textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1009 (Bereich „Leeger Weg“) der Gemeinde Ihlow.
Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Satzung ersichtlich.

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3 - Textliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1009 dürfen Wintergärten eine max. Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Wintergärten sind als Anbau am Hauptgebäude auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

§ 4 - Baugestalterische Festsetzungen

4.1 Dachform/Dacheindeckung

Die in dem Bebauungsplan Nr. 1009 unter „Gestalterische Festsetzungen", Nr. 2 (Dachform/Dacheindeckung) bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Wintergärten können mit einer Dachneigung von unter 38 ° ausgeführt werden. Eine bestimmte Dachform wird für Wintergärten nicht vorgegeben.
Wintergärten können mit der Dacheindeckung auch in transparenten Materialien (Glas o. ä.) ausgeführt werden.

4.2. Außenwände

Die in dem Bebauungsplanes Nr. 1009 unter „Gestalterische Festsetzungen", Nr. 4 (Außenwände) bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Wintergärten können mit den Außenwandflächen auch in transparenten Materialien (Glas o. ä.) ausgeführt werden.

4.3 Fensterrahmen

Die in dem Bebauungsplanes Nr. 1009 unter „Gestalterische Festsetzungen", Nr. 5 (Fensterrahmen) bisher enthaltene gestalterische Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Fensterrahmen für Wintergärten dürfen auch in anderen Farben ausgeführt werden.

4.4 Bisherige gestalterische Festsetzungen Nr. 3 und 7 zu Garagen und Nebenanlagen

Die bisherigen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 7 zu Garagen und Nebengebäuden werden aufgehoben, da sie durch die Regelungen der 1. vereinfachten Änderung ersetzt bzw. konkretisiert werden.

§ 5 – Abweichungen

Es sind folgende Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen grundsätzlich zulässig:

5.1 Garagen und Nebenanlagen

Für Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m² und Garagen (auch Carports) gem. § 12 BauNVO werden folgende Abweichungen zugelassen:

Nr. 1 Traufwandhöhe

Nr. 2 Dachform und Dacheindeckung
Nr. 4 Außenwände
Nr. 5 Fensterrahmen

5.2 Transparente Gebäude (Gewächshäuser)

Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Oberflächen, bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² werden folgende Abweichungen zugelassen:
Nr. 1 Traufwandhöhe
Nr. 2 Dachform und Dacheindeckung
Nr. 4 Außenwände

5.3 Alternative Energiegewinnung

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

Nr. 1 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 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1009 gelten auch für diese 1. vereinfachte Änderung, insofern sie nicht durch die oben aufgeführten Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung ersetzt werden.

Altablagerungen/Altstandorte .
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Kontamination des Bodens
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Boden
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

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. GVBI. S. 517, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Nds. Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011, Nds. GVBI. S 135).
Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder die Ostfriesische Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt im Bereich 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.

Räumstreifen
Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des Räumuferstreifens des Gewässers III. Ordnung Nr. 65 entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum u. a. verpflichtet sind die Baggerung (Befahren, Säuberung, Ausgrabung) und die Ablagerung des Aushubes zu dulden.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1009 wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Gemeinde Ihlow.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Borgmann)

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.10.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 23.11.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Borgmann)

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 23.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Borgmann)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1009 Simonswolde mit den enthaltenen textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.01.2018 als Satzung (§ 10 BauGB, § 84 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Borgmann)

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02. FEB. 2018 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 02. FEB. 2018 in Kraft getreten.

Ihlow, den

GEMEINDE IHLOW 4 LANDKREIS AURICH

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

(Börgmann)

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung 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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) geändert durch das Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBI. S. 48) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S 46) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) hat der Rat der Gemeinde Ihlow am 03.01.2018 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1009 mit den enthaltenen textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 08.01.2018

Der Bürgermeister

(Börgmann)