Gemeinde Ihlow
Ortsteil Westerende-Holzloog
Bebauungsplan Nr. 1101
"Teilbereich Ringstraße"

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichbedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach(Stand vom 12.11.2016). 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 04.04.2017

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich

(Unterschrift Tenner) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1101 wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Aurich, den 29.03.17

Der Landrat
Im Auftrage

Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 03.12.09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1101 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.16 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 24. APR. 2017

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.08.16 ortsüblich bekannt gemacht und vom 29.08.16 bis 31.08.16 wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Ihlow, den 24. APR. 2017

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 09.10.14 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden uns sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 17.11.14 durchgeführt.

Ihlow, den 24. APR. 2017

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.09.16 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 17.10.16 ihre Stellungnahme abzugeben.

Ihlow, den 24. APR. 2017

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.16 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, die Begründung, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Übersichtplan Baulücken Satzungsbereiche, Ermittlung des Beurteilungspegels Straßenverkehr und die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros IEL haben vom 16.09.16 bis 17.10.16 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 24. APR. 2017

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ihlow hat diesen Bebauungsplan Nr. 1101, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.17 als Satzung (§10 BauGB, § 84 NBauO) sowie die Begründung, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Übersichtplan Baulücken Satzungsbereiche, Ermittlung des Beurteilungspegels Straßenverkehr und die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros IEL beschlossen.

Ihlow, den 24. APR. 2017

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.6.17 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 2.6.17 in Kraft getreten.

Ihlow, den 6.6.17

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

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, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Übersichtplan Baulücken Satzungsbereiche, Ermittlung des Beurteilungspegels Straßenverkehr und die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros IEL nicht geltend gemacht worden.

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Bürgmann -

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Bürgmann -

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), das durch Artikel 6 G vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) Nr. 40 geändert werden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch das Gesetz vom 26.10.16 (Nds. GVBl. S. 226) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.12 (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 16.03.17 diesen Bebauungsplan Nr. 1101 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Übersichtplan Baulücken Satzungsbereiche, Ermittlung des Beurteilungspegels Straßenverkehr und die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros IEL als Satzung beschlossen.

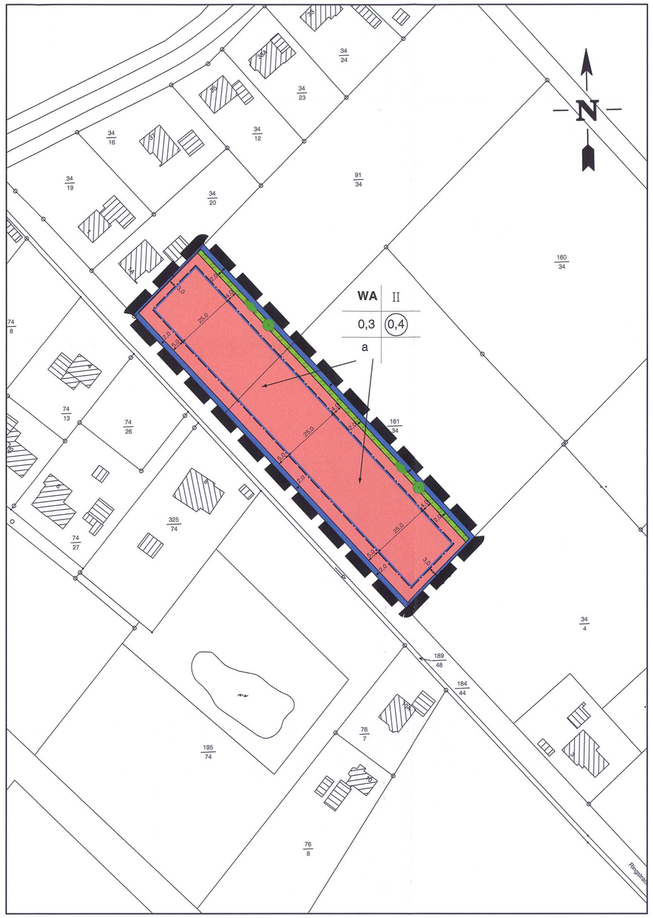
Ihlow, den 24. APR. 2017

Der Bürgermeister
- Bürgmann -

Planunterlage	
Gemarkung:	Westerende-Holzloog
Flur :	2
Datum des Feldvergleichs:	18.11.2016
Aktenzeichen:	L4-373/2016

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt -

Bebauungsplan Nr. 1101, Gemeinde Ihlow



Festsetzungen durch Text

1. Abweichende Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20,0 m ohne Garagen und Nebengebäude.

2. Bauliche Nutzung

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO).

3. 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 und Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Grundstücksgrößen

Die Baugrundstücke dürfen eine Größe von 1.000 m² nicht überschreiten.

5. Anpflanzungen im Bereich der Grünfläche und der privaten Grundstücke

Je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum aus nachfolgender Liste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sowie bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung sind standortheimischen Bäume und Sträucher aus nachfolgender Liste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten sowie bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Bäume in Abständen von 6-8 m, Sträucher in Abständen von 1,5 - 2,5 m zu pflanzen.

Art der Laubbäume:

Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Art der Sträucher:

Eingriffliger Weißdorn	Crateagus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Grau-Weide	Salix cinerea
Salweide	Salix caprea

6. Versiegelung

Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

7. Gewässer/Wasser

Wasserflächen und Gewässer (Gräben und Mulden) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Gebäude müssen von den Böschungskanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser ist über vorhandene Gräben abzuführen oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.

8. Lage 1. Vollgeschoss

Die Sockelhöhe der Gebäude ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes im Benehmen zwischen Gemeinde und Genehmigungsbehörde jeweils örtlich festzusetzen.

9. Zufahrten

Über den festgesetzten Graben entlang der Ringstrasse ist je Baugrundstück eine max. 6,00 m breite Zufahrt zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Taufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

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

2. Gebäudehöhen

Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

3. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 53° aufweisen. Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab 20° versehen werden, wenn diese Abschleppung je Traufseite eine Tiefe von 20% der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet.

4. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind unglasierte Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) und 8022 (schwarzbraun) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckung sowie Schiefer zulässig.

5. Dächer für Zubehöranlagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Dachneigungen bis zu 15° (Flachdach) ausgeführt werden.

6. Dachaufbauten, Dachgauben

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustritts bis zum First - in Dachneigung gemessen –, sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen.
Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

7. Abweichungen

Gemäß § 66 NBauO sind folgende Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

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:

von:

Nr.1 (Traufwandhöhe),

Nr. 3 (Dachform)

Nr. 4 (Dacheindeckung).

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften (gestalterischen Festsetzungen) zuwider handelt.

Hinweise

1. Altablagerungen/Altstandorte

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

2. 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. Mai 1978, § 14).

3. Versorgungsleitungen

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

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.

4. Zufahrten

Die einzelnen Verrohrungen für die Grundstückzufahrten sind durch die späteren Grundstückseigentümer bei der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich) zu beantragen.

5. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). 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.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl

(0,4) — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Grenzen

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grünflächen

Private Grünfläche

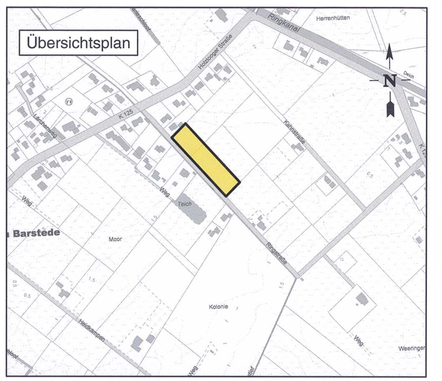
Wasserflächen

Gewässer(Graben, Mulde)

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Übersichtsplan



Verf.-Techn. Bearbeitung:	Wienekamp Dipl.-Ing.
Gez.u.Verf.-Techn. Bearbeitung:	08.10.2014 Th.Ellers Techn.-Angest.
Geprüft:	Hollwedel Dipl.-Ing.
Gesehen:	Dr. Puchert Dezernent
Geändert:	06.05.16Ell./15.07.16Ell./10.08.16Ell./ umges.30.03.17Ell.

LANDKREIS AURICH
Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Fischhalletweg 7-13; Dienstsitz: Kirchdorferstr. 7-9
26603 Aurich

Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1 000