GEMEINDE IHLOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 1215
ORTSTEIL WESTERENDE - KIRCHLOOG
"WIENLANDSWEG"

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Absatz 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO); § 13 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

2. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 26,0 m.

3. Nebenanlagen, Garagen

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 gem. § 12 BauNVO unzulässig.

4. Anpflanzungen

Pflanzerhaltungen
Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind nach Abgang nachzupflanzen.

innerhalb der Verkehrsfläche
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist je angefangene 100 m2 Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Art der Laubbäume:

Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Stieleiche	-	Quercus robur
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Sandbirke	-	Betula pendula
Moorbirke	-	Betula pubescens
Aspe	-	Populus tremula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Qualitätsanforderungen:
* Hochstamm ab 180 cm Höhe, Krone nicht angerechnet

* Stammumfang von 12-14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals

* 2 x verpflanzt, im Wurzelballen

im Bereich der privaten Baugrundstücke
Je angefangene 500 m2 Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsfläche.

5. Versiegelung

Zusätzlich zur Grundflächenzahl des WA-Gebietes von 0,3 dürfen noch 20 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

Die festgesetzten Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. Gebäude mpssen von den Böschungskanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Die Mahd der Böschungskanten darf nur in der Zeit vom 01.07. - 31.03. eines jeden Jahres erfolgen.

Über die Gewässer zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstück ist je Baugrundstück eine Zufahrt in einer Breite von max. 5,00 m zulässig, wenn das Grundstück sonst nicht erschlossen werden kann.

8. Wallhecken

Gebäude müssen von dem Böschungsfuß des Wallkörpers einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Innerhalb dieses 3 m breiten Streifens dürfen keine weiteren Gehölze angepflanzt werden. Die Wallhecke selbst und die v.g. 3 m breiten Streifen sind extensiv (d.h. es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr vorgesehen, jedoch nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres) zu pflegen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 9,00 m an keiner Stelle überschreiten.
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und First.

2. 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 Traufwandhöhe 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 Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläge ist.

Hinweise

1. Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen, deshalb bittet die Ostfriesische Landschaft um eine rechtzeitige Anzeige des Baubeginns.

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).

2. Altablagerungen

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

3. Wallhecken

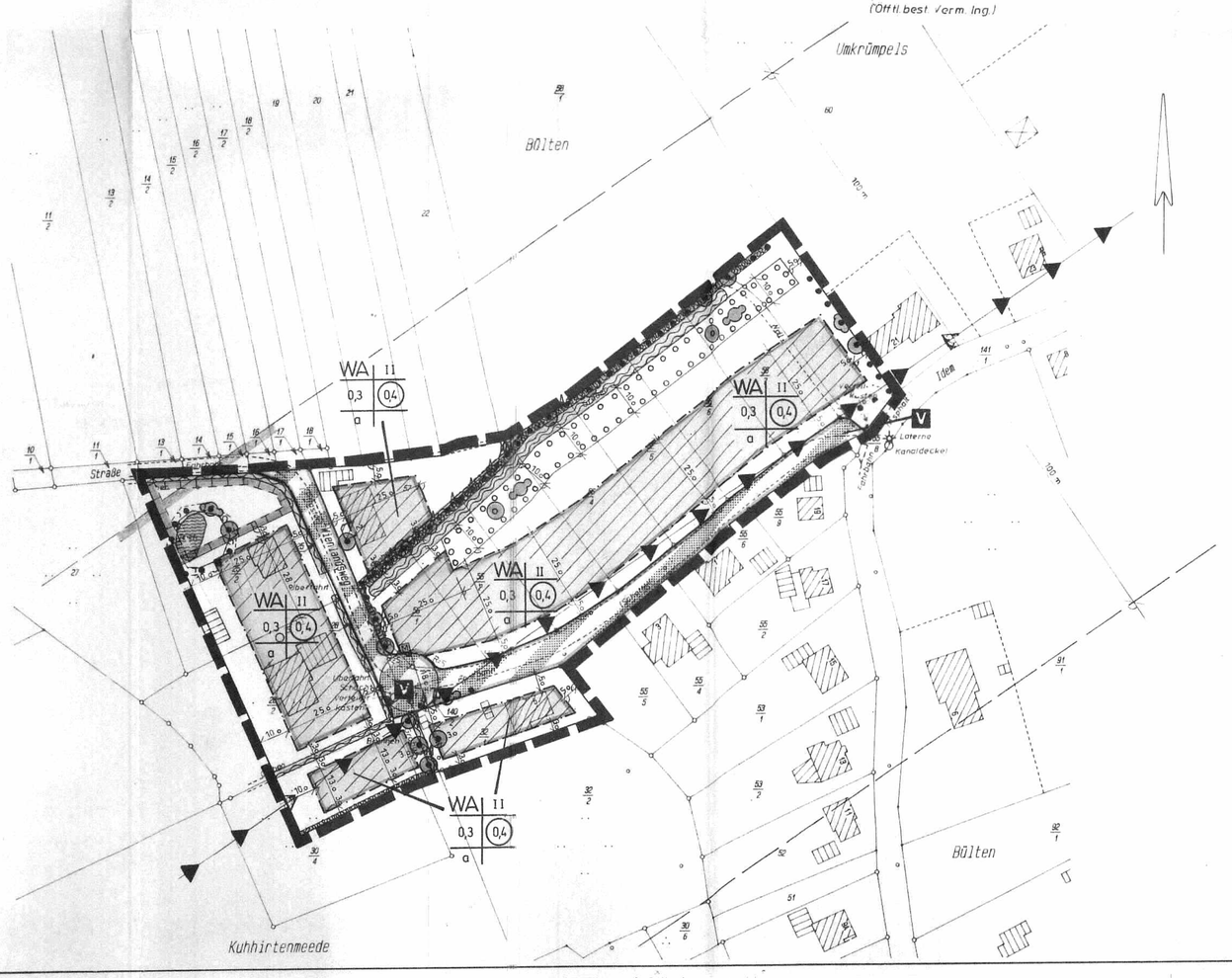
Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sind gem. § 33 Nieders. Naturschutzgesetz geschützt. Es ist verboten, Wallhecken zu beseitigen, abzutragen oder zu beschädigen. Außerdem sind alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.

4 Richtfunktrasse

Über einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes verläuft eine Richtfunktrasse. Hier besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 49 m über NN.

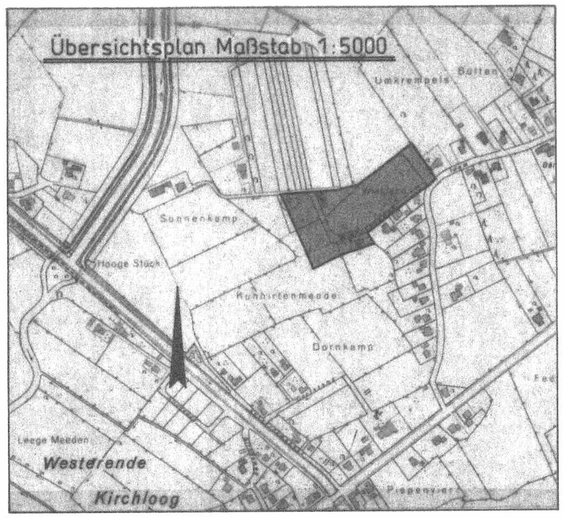
Feldvergleich innerhalb der Verfahrensgrenze durchgeführt am 16.09.97

Für die Richtigkeit
Emden, den 06.03.98
(Öffl. best. Verm. Ing.)



Planzeichenerklärung

- Überbaubare Flächen
- Nicht überbaubare Flächen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschoßflächenzahl
- a — Abweichende Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- R = 5 — Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
- M — Müllbehälterstandplatz 1 × 2 m
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: Verkehrsberuhigter Bereich (§42 Absatz 4a Str VO)
- Graben
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Pflanzstreifen Bäume u. Sträucher sind zu erhalten
- Einzelbäume sind zu erhalten
- Wallhecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- 100 m — 100 m — Richtfunktrasse (Bauhöhenbeschränkung 49 m)



Gemeinde Ihlow
Bebauungsplan Nr. 1215

Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser: Landkreis Aurich, Amt für Planung u. Naturschutz, Außenstelle Norden	
Maßstab 1:1000	Verm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Verfahrenstechn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Gezeichnet u. Verkehrstechn. Bearbeitung:	26.08.86 Eilers Techn.-Angest.
Plan Nr. 21/61/1215	Geprüft:	Dipl.-Ing.
	Baudezernent:	
	Geändert:	24.3.98 Eil /23.6.98 Eil /5.11.98 Eil

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Westerende - Kirchloog, Flur 1
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 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 6.3.98). 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 25. 1. 1999

Vermessungs- und Katasterbehörde Katasteramt Aurich 1 Ostfriesland

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 20 Jan. 99

Landkreis Aurich 22

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1215 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06. + 15.06.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 5.2.99

Siegel

i.V. J. Saathoff
Bürgermeister

Gemeindedirektor

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.06. + 15.06.96 ortsüblich bekanntgemacht und am 24.06.96 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Ihlow, den 5.2.99

Siegel

i.V. J. Saathoff
Bürgermeister

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16. + 17.07.98 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 27.07.98 bis 27.08.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 5.2.99

Siegel

i.V. J. Saathoff
Bürgermeister

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat 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.

Ihlow, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

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

Ihlow, 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 21.09.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den 5.2.99

Siegel

i.V. J. Saathoff
Bürgermeister

Gemeindedirektor

Genehmigung

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

Ihlow, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 1.4.99 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 1.4.99 rechtsverbindlich geworden.

Ihlow, den

Siegel

Unterschrift

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.

Ihlow, den

Siegel

Bürgermeister Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, 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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 1215 mit der Bezeichnung „Wienlandsweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 5.7.99

Siegel

i.V. T. Saathoff
Bürgermeister

Gemeindedirektor