Gemeinde Ihlow
Ortsteil Westerende-Kirchloog
Bebauungsplan Nr. 1216; Münkeweg

Textliche Festsetzungen

1. 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.

2. Anpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücke

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum 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 pebescens
Aspe	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia

3. Zufahrten

Über den festgesetzten Graben entlang des Münkewegs ist je Baugrundstück eine 5 m breite Zufahrt zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufiänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten.

2. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 35o und dürfen höchstens 53o aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° haben.

Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab 30o versehen werden, wenn diese Abschleppung je Traufseite eine Tiefe von 20% der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet.

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

3. Dacheindeckungen

Auf geneigte Dachflächen sind Dacheindeckungen mit Tonziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) mit gewellter Oberfläche und mit Reet zulässig. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel verwendet werden. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen.

Dachgauben dürfen darüber hinaus Außenwandverkleidungen mit naturfarbener Holzverschalung oder mit schindelartigen Verkleidungsmaterialien erhalten.

Bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind hell gestrichene Putzflächen entsprechend den RAL-Farben Nr. 1000 (grünbeige), 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein) oder 1015 (hellelfenbein) als Außenwandverblendungen zulässig.

5. 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 Nebengiebel nicht breite als 1/3 der jeweiligen Traufiänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

6. Ausnahmen gem. § 85 NBauO

Transparente Bauteile
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:
Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung),
Nr. 4 (Außenwände),
Nr. 5 (Traufwandhöhe).

Transparente Gebäude (Gewächshäuser)
Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Oberflächen, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche der Hauptanlage liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung),
Nr. 4 (Außenwände),
Nr. 5 (Traufwandhöhe).

Alternative Energiegewinnung
Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaic), werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckung).

Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen
Für Garagen (auch Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckung)
Nr. 4 (Außenwände).

Hinweise

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).

2. Klassifizierte Straßen

Klassifizierte Straßen (K 140) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggfls. gemäß NStrG zu beteiligen.

3. Räumstreifen entlang Verbandsgewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung "Blitz". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte innerhalb des im Plan eingezeichneten 10 m breiten Räumstreifens entsprechend der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes z. B. verpflichtet sind Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

4. Altablagerungen

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

5. Immissionen durch Verkehrslärm

Bei Schlafräumen mit Fenstern zur lärmzugewandten Seite (K 140) kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen der Nachtruhe infolge des Straßenverkehrslärms kommen. Hier sind ggf. Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 und Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen (Schallschutzklasse 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird).

6. Versorgungsleitungen

Im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze verläuft eine Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Diese Leitung ist bei Bauarbeiten zu beachten.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

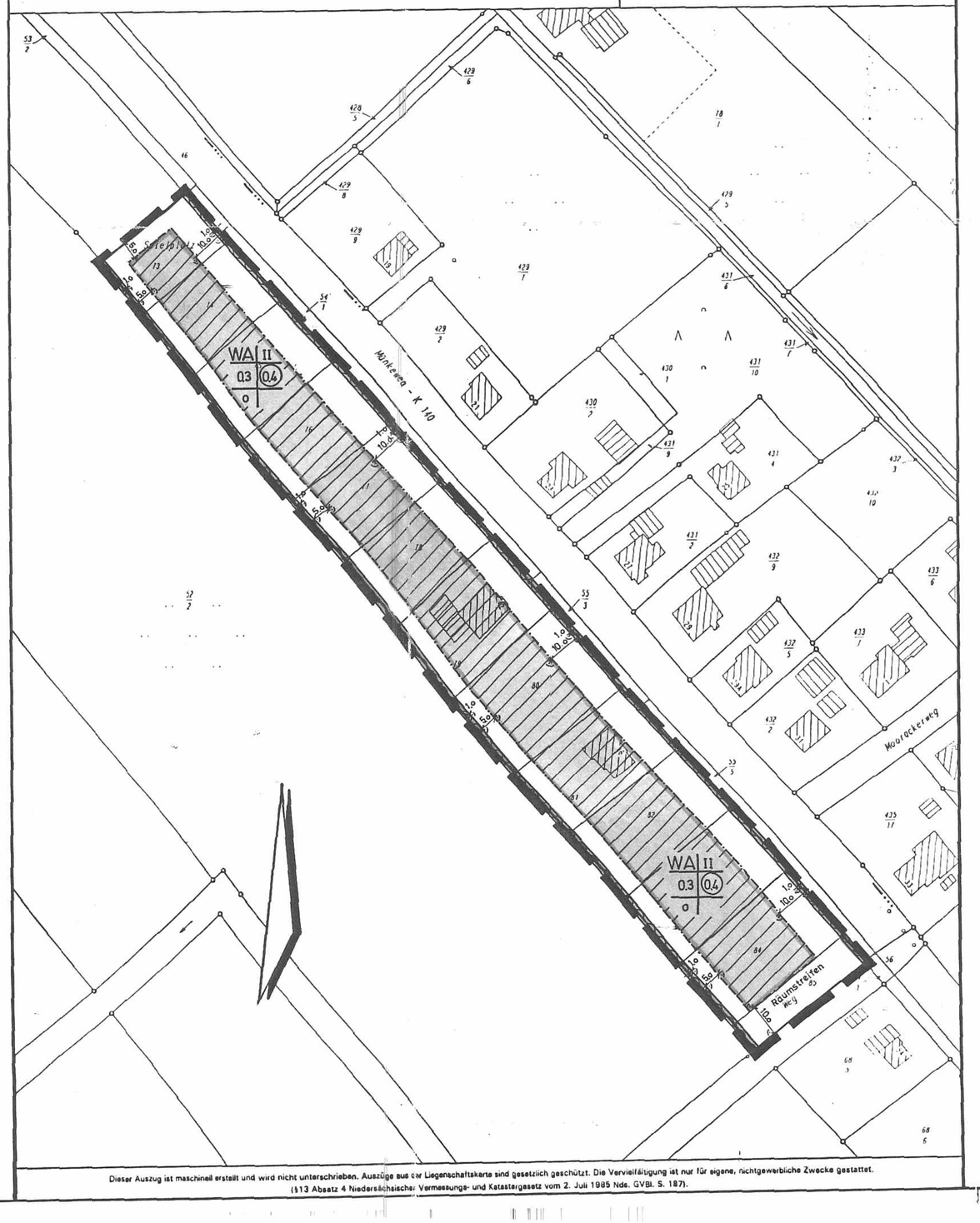
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Gemeinde: IHLOW
Gemarkung: WESTERENDE KIRCHLOOG
Flur: 11

Antrag: A-2866/99
Datum: 16.11.1999

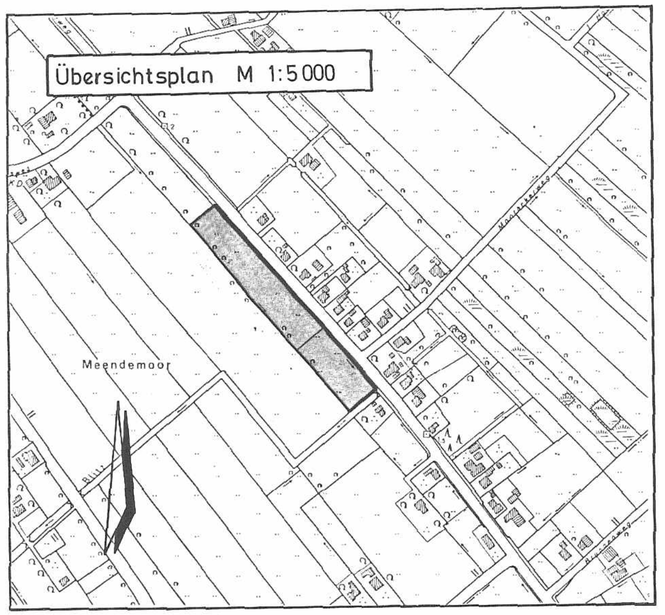
Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
- Katasteramt Aurich -
Oldersumer Str. 48
26603 Aurich



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Auszüge aus der Liegenschaftskarte sind gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§13 Absatz 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187).

Planzeichenerklärung

	Nicht überbaubare Fläche
	Überbaubare Fläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
0.3	Grundflächenzahl
0.4	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
	Umgrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes
	Baugrenze
	Graben



Gemeinde Ihlow
Ortsteil Westerende-Kirchloog
Bebauungsplan Nr. 1216; "Münkeweg"

Satzungsexemplar	Planverfasser: Landkreis Aurich, Amt für Planung und Naturschutz, Außenstelle Norden	
Maßstab 1:1000	Verm.- Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Verf.- Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Gezeichnet und Techn.- Angest. Bearbeitung:	13.08.98 Eilers Techn.-Angest.
Plan Nr. 21/61/1216	Geprüft:	Dipl.-Ing.
	Baudezernent:	
	Geändert:	02.09.98 Grö. / 21.04.99 Gr.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Gemarkung:
Maßstab:

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). 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

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 08. 12. 99

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.3.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1216 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.5.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den 10.01.2000

Siegel

Der Bürgermeister — Janßen -

Der Gemeindedirektor — Jürgens -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.5.97 ortsüblich bekanntgemacht und am 22.5.97 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Ihlow, den 10.01.2000

Siegel

Der Bürgermeister — Janßen -

Der Gemeindedirektor — Jürgens -

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.98 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 8.4.99 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 26.4.99 bis 26.5.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 10.01.2000

Siegel

Der Bürgermeister — Janßen -

Der Gemeindedirektor — Jürgens -

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

Der Bürgermeister — Janßen -

Der Gemeindedirektor — Jürgens -

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

Der Bürgermeister — Janßen -

Der Gemeindedirektor — Jürgens -

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

Ihlow, den 10.01.2000

Siegel

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

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Siegel

- Janßen -

- Jürgens -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 1.10.99 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 1.10.99 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

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

Siegel

_____ - Janßen -

_____ - Jürgens -

Mängel der Abwägung

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

Ihlow, den

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

Siegel

_____ - Janßen -

_____ - Jürgens -

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. 1216 mit der Bezeichnung „Münkeweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Ihlow, den 10.01.2000

Siegel

Der Bürgermeister

- Janßen -

Der Gemeindedirektor

- Jürgens -