

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ihlow diesen Bebauungsplan Nr. 1217, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Westerende - Kirchloog Flur 1 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBI. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.10.01). 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.

messungs-und Katasterbehörde, den 26.07.02 Ostfriesland Katasteramt Aurich Oldersumer Str. 48. 26603 Aurich



### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1217 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Ihlow, den .. 29.07.02



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ----- dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 18/19/21.8. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.08.00 bis 29.09.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ihlow, den 29.07.02



## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 14. 03.02 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ihlow, den ....29.07.02

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am beschlossen, den in der Verfügung vom , im Anzeigeverfahren angegebenen Beanstandungen zu beheben.

Ihlow, den

ihlow, den

## Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Ihlow, den .

Bürgermeister

Planverfanser Medersächsische Landgesellschaft m. U. H. Geschäftsstelle Aurich Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Am Pferdemarkt 1 · 26603 Aurich

den 03.07.02



### Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 19.05.00 ortsüblich bekanntgemacht und am 30.05.00 in Form einer Bürgerversannlung durchgeführt.

Ihlow, den .29.07.02

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 01.03.02 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 11.03.02 gegeben.

Ihlow, den .29.07.02



Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Norden, den .

Aufsichtsbehörde

Landkreis Aurich Außenstelle Norder Der Oberkreisdirektor

### Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 2 BauGB / die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ihlow, den ..

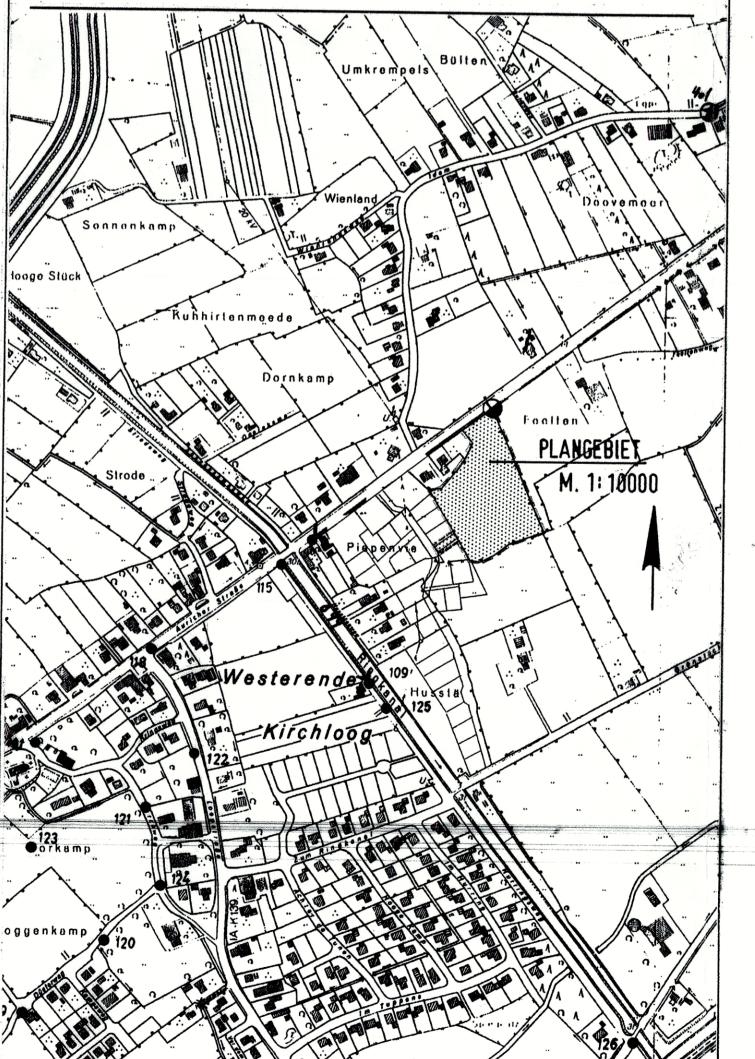
Bürgermeister

### Mängel und Abwägung

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

Ihlow, den

Bürgermeister



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

NICHTZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet

folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen

- Gartenbaubetriebe

### § 2 BAUWEISE In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 26,00 m. Angebaute Garagen bzw. Nebenanlagen werden nicht mit angerechnet.

§ 3 NEBENANLAGEN, GARAGEN

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

§ 4 ANPFLANZUNGEN INNERHALB DER VERKEHRSFLÄCHE

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 100 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Qualitätsanforderungen: Hochstamm ab 1,80 m Höhe ohne Krone, Stammumfang von 12-14 cm, in einer Höhe von 1,00 m über dem Wurzelhals gemessen, 2 x verpflanzt im Wurzelballen.

PFLICHT ZUR PFLANZUNG VON SOLITÄRBÄUMEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN Im Bereich der privaten Baugrundstücke je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderung wie innerhalb der Verkehrsfläche, entsprechend der Pflanzenliste.

Pflanzenliste:

(standortgerechte und heimische Arten)

Quercus robur Fagus sylvatica Betula pendula

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Stiel-Eiche Rotbuche Sand-Birke Hainbuche Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana Haselnuß Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn Prunus spinosa Schlehe Sambucus nigra Schw. Holunder Rosa canina Hunds-Rose

**EINFRIEDIGUNGEN** 

Die Einfriedigungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (standortgerechte Sträucher) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Je Grundstück ist die Errichtung von Zäunen und Mauern bis zu einer Länge von maximal 7,00 m gestattet.

§ 7 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.

§ 8 **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 Recyclingmaterial erfolgen.

### LÄRMSCHUTZ

Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB entsprechend gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes ist bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, an den der Emmissionsquelle zugewandten und bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten der Aufenthaltsräume bei allen Bauteilen (Fenster, Türen, Wände, Dächer) die Schallschutzklasse II einzuhalten. Bei Schlafräumen, die zur lärmgewandten und bis 90° abgewandten Seite orientiert sind, kann es nachts zu Störungen der Nachtruhe bei geöffnetem Fenster kommen. In diesen Fällen ist durch schallgedämmte Lüfter eine Belüftung sicherzustellen. Für die Grundstücke im zu schützenden Bereich wird festgesetzt, dass Außenwohnberei-che, wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen, nicht an der Hausseite angeordnet werden dürfen, die dem vollen Schalleinfall der Auricher Straße (L 1) unterliegen oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m bis 2 m

hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm durch die Auricher Straße

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(L 1)abgeschirmt werden.

TRAUFWANDHÖHE Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, mittig vor der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

GEBÄUDEHÖHE

Gem. § 16, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchtsgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

HINWEISE

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).

ALTABLAGERUNGEN

Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

WALLHECKEN

Die im Planungsgebiet 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.

SICHTFELDER

Gem. § 31 (2 ) NStRG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen, und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssichtsicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 9 (1) BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET** 

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GRUNDFLÄCHENZAHL

MAXIMALE TRAUFHÖHE: 3.80 m

MAXIMALE FIRSTHÖHE: 9.00 m

ABWEICHENDE BAUWEISE. WIE OFFENE BAUWEISE.

JEDOCH MIT EINER LÄNGENBESCHRÄNKUNG VON 26.00 m

NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

---- BAUGRENZE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

**FUSS- UND RADWEG** 

MÜLLSAMMELPLATZ

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGS-BESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 1217** WESTERENDE-KIRCHLOOG

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1210

Gemeinde Ihlow, Ortsteil Westerende-Kirchloog

**Landkreis Aurich** 

Gemeinde Ihlow

Maßstab 1 : 1.000 Aurich, den 03.07.02

Geändert: