

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet 1-3
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 0,3 Grundflächenzahl
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH: max. 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe
 FH: max. 8,00 m maximal zulässige Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
 Fuß- und Radweg
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben gem. TF: 5
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern gem. TF: 6
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 TF: 1 textliche Festsetzung Nr. 1
 ÖB: 1 örtliche Bauvorschriften Nr. 1
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 KWS T G unterirdische Kabel Deutschland, Wasser-, Strom-, Telekom-, Gasleitung
 künftig fortfallend

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- 2. Bodenfunde**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- 3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefahr (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenwäschen oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.
- 4. Verwendung überschüssigen Bodens**
 Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Abtragung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- 5. Kampfmittel**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Hinte zu benachrichtigen.
- 6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**
 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrührungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
- 7. Tatsächliche Lage der Leitungen**
 Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.
- 8. Einsichtnahme in technische Vorschriften**
 Die in den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Gemeinde Hinte (Brückstraße 11a, 26759 Hinte) eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 u. 4 BauNVO)
 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig.
 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
- 2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
 2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
 Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe 0,40 m üNN (ca. OK der Hans-Böckler-Allee im künftigen Einmündungsbereich) festgesetzt.
 2.2 Firsthöhe (zugleich Gebäudehöhe)
 Als Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
 2.3 Traufhöhe
 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt.
 2.4 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der Höhe des o. g. unteren Bezugspunktes liegen und darf nicht mehr als 0,50 m darüber liegen.
- 3. Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 40 vom Hundert (40 %) überschritten werden.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.
- 5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage und Unterhaltung eines Entwässerungsgrabens. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Anliegern.
 Die innerhalb der festgesetzten Flächen befindlichen Gräben sind in Bestand und Funktion als Entwässerungsgräben dauerhaft zu erhalten. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Anliegern.
- 6. Erhaltung von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Die innerhalb der festgesetzten Flächen befindlichen Gräben sind in Bestand und Funktion als Entwässerungsgräben dauerhaft zu erhalten. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Anliegern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Dachform**
 Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, wobei die Höhe des Versatzes auf maximal 1,20 m festgesetzt wird. Die Dachneigung von Hauptgebäuden darf maximal 20° - 50° betragen. Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur über untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Die Dachneigung bei Nebengebäuden darf maximal 65° betragen.
- 2. Dacheindeckung**
 Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 20° sind in Plattendeckung - entsprechend RAL 3000 (Fauero), RAL 3002 (Kaminirot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen. Glasierete oder glänzend wirkende sowie edelengobierte Dachdeckungen sind unzulässig. Glas und Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- 3. Traufhöhe**
 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 das Maß von 4,50 m an keiner Stelle überschreiten.
 Für Nebengebäude an den Traufseiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Traufhöhe 7,00 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als 1,2 der jeweiligen Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mindestens 1,00 m zu den Wändecken der Hauptgebäude eingehalten werden.
- 4. Ordnungswidrigkeiten**
 Gemäß § 80 Absatz 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geschätzt werden.
- 5. Ausnahmen**
 Bei untergeordneten, transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen:
 Nr. 1 Dachform, Nr. 2 Dacheindeckung sowie Nr. 3 Traufhöhe.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFAST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BöGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBl. S. 48) HAT DER RAT DER GEMEINDE HINTE IN SEINER SITZUNG AM 27.06.2019 DIESER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HINTE, DEN 12.07.2019
 gez. i. V. Sascha Ukena
 BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

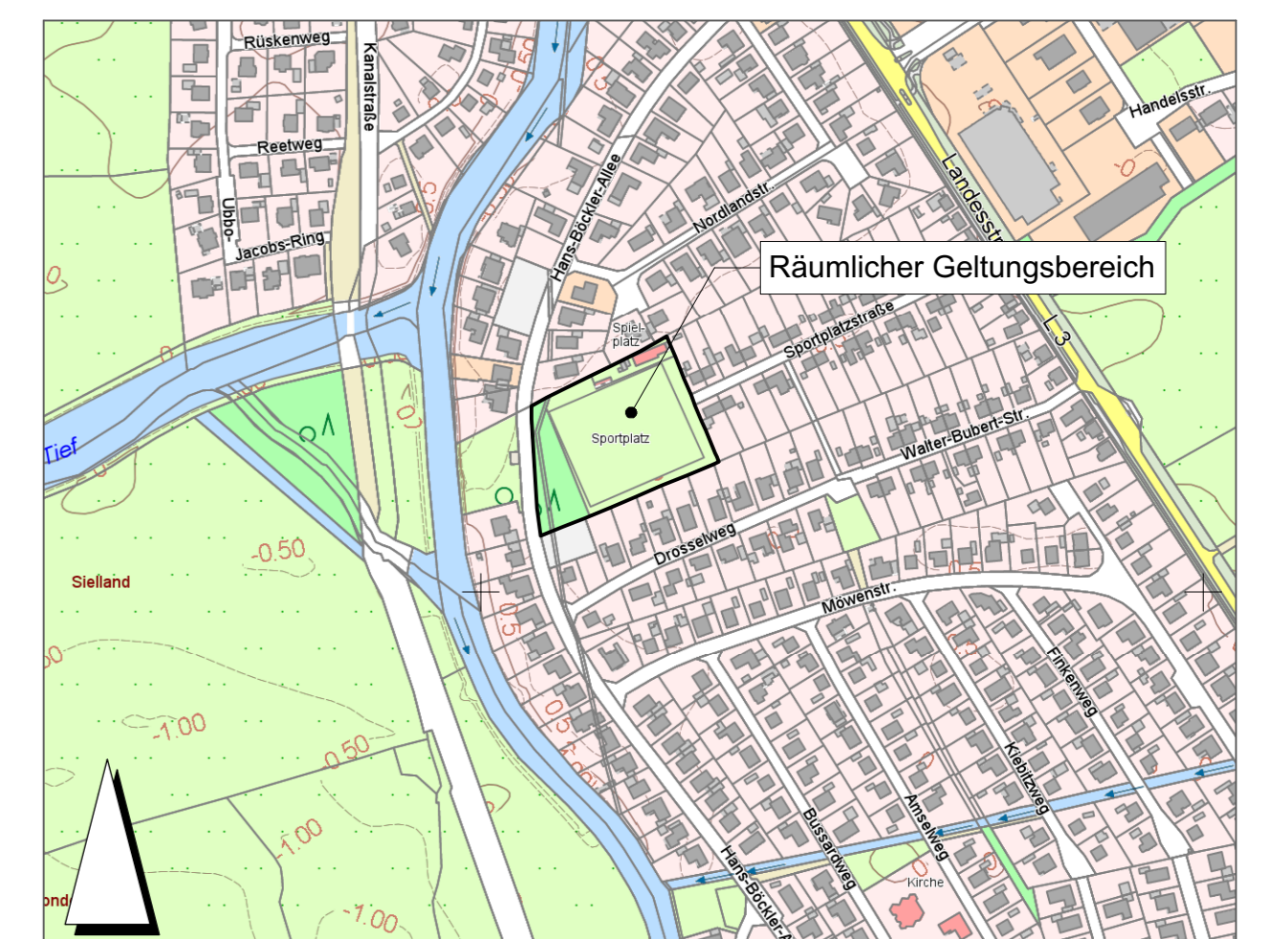
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 DER RAT DER GEMEINDE HINTE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.2017 DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408 "AM HINTER TIEF, HASKAMP" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 29.04.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
 HINTE, DEN 12.07.2019
 gez. i. V. Sascha Ukena
 BÜRGERMEISTER
- 2. PLANUNTERLAGE**
 AMTLICHE PRÄSENTATION (APS) MASSSTAB: 1 : 5.000
 LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1 : 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2017
 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ E VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 06.11.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
 EMDEN, DEN 08.07.2019
 KATASTERAMT EMDEN
 gez. Grünfeld
 UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
 DER RAT DER GEMEINDE HINTE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.2017 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 29.04.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 07.05.2019 BIS 11.06.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 HINTE, DEN 12.07.2019
 gez. i. V. Sascha Ukena
 BÜRGERMEISTER
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
 DER RAT DER GEMEINDE HINTE HAT DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408 "AM HINTER TIEF, HASKAMP" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.06.2019 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 HINTE, DEN 12.07.2019
 gez. i. V. Sascha Ukena
 BÜRGERMEISTER
- 5. INKRAFTTRETEN**
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE HINTE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408 "AM HINTER TIEF, HASKAMP" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 HINTE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER
- 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 HINTE, DEN _____
 BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE HINTE

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 0408 "AM HINTER TIEF, HASKAMP"
 1:1.000

3. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10727	Winter	Block		594 x 780	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2019_07_15_10727_BP0408_3a_S_wvx	15.07.2019	Satzung

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
 INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
 Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG