

# Gemeinde Hinte

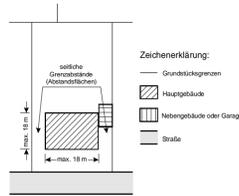
## Bebauungsplan Nr. 0420

### "Westlich der Kanalstraße"

#### Textliche Festsetzungen

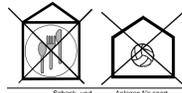
##### 1. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Hausformen zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch in einer Längenbeschränkung von 18,0 m, die sich auf die Längen in jeder Richtung der zulässigen Hausform bezieht (nicht nur in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, sondern auch in Bezug auf die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen).  
Beispiel:



##### 2. Bauliche Nutzung

Es sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schenk- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

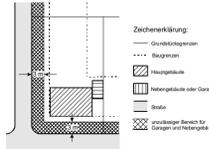


Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (gemäß § 6 BauNVO).



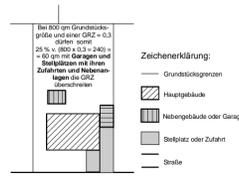
##### 3. Nebenanlagen, Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraße in einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.  
Beispiel:



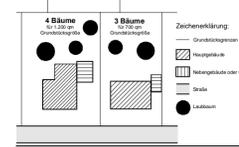
##### 4. Versiegelung

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 25 von Hundert (25 %) begrenzt.  
Beispiel:



##### 5. Anpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche des Baugrundstücks mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.  
Beispiel:



##### 6. Höhenbeschränkung

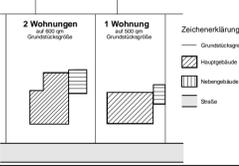
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,50 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenoberfläche (Fahrbahnoberkante) liegen.

##### 7. Fuß- und Radwege

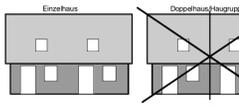
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Realisierung eines Fuß-/Radweges mit wasserdurchlässiger Deckschicht in einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig.

##### 8. Anzahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf je angefangene 550 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung entstehen.  
Beispiel:



##### Beispiel



##### 9. Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen mindestens eine Größe von 550 m² erhalten. Als Baugrundstück d. S. gilt § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO (ohne Baulast).

##### 10. Teilungsgenehmigung

Gem. § 19 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des Plangebietes die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Hinte bedarf.

##### 11. Immissionsschutz

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist folgendes zu beachten:  
Wohnräume:  
Alle Wohnräume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten.  
Schlafzimmer:  
Soweit Schlafzimmern zur Landesstraße 3 hingewandten Hausseite angeordnet werden, ist der Einbau von Schalldämmulldiffen in den Fenstern erforderlich.

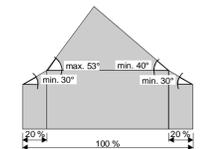
#### Gestalterische Festsetzungen

##### 1. Dachform

Gebäude sind mit Sattel-, Walms- oder Krüppelwalmdächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 40° und darf höchstens 53° betragen. Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab 30° versehen werden, wenn diese Abschleppung je Traufseite eine Tiefe von 20 % der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet.  
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,

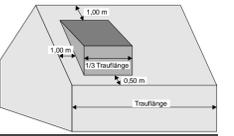
- Wintergärten,
- Garagen und überdachte Einstellplätze (§ 12 BauNVO),
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO),
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlage zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

##### Beispiel:



##### 2. Dachaufbauten, Dachgauben

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgang - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten darf das Maß von 0,50 m nicht unterschreiten.  
Beispiel:



Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.

##### 3. Dacheindeckung

Auf geneigten Dachflächen sind Dacheindeckungen mit rot bis rotbraunen Tonziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3016, 8004 mit gewellter Oberfläche und Rechteckdeckungen zulässig. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

##### 4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 1053) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001-2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden. Bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtaußenwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen und hell gestrichene Putzflächen entsprechend den RAL-Farben Nr. 1000-1002 und 1013-1015 als Außenwandverblendungen zulässig.

##### 5. Einfriedigungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eibe (Taxus baccata), Feldahorn (Acer campestre)) zulässig. Notwendige begleitende Abperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

##### 6. Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1, 3 und 4 zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.  
Für Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 und 4 nicht.

##### Hinweise

##### 1. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherven, Gruben Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 (2) NDSchG).

##### 2. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

##### 3. Altablagerungen

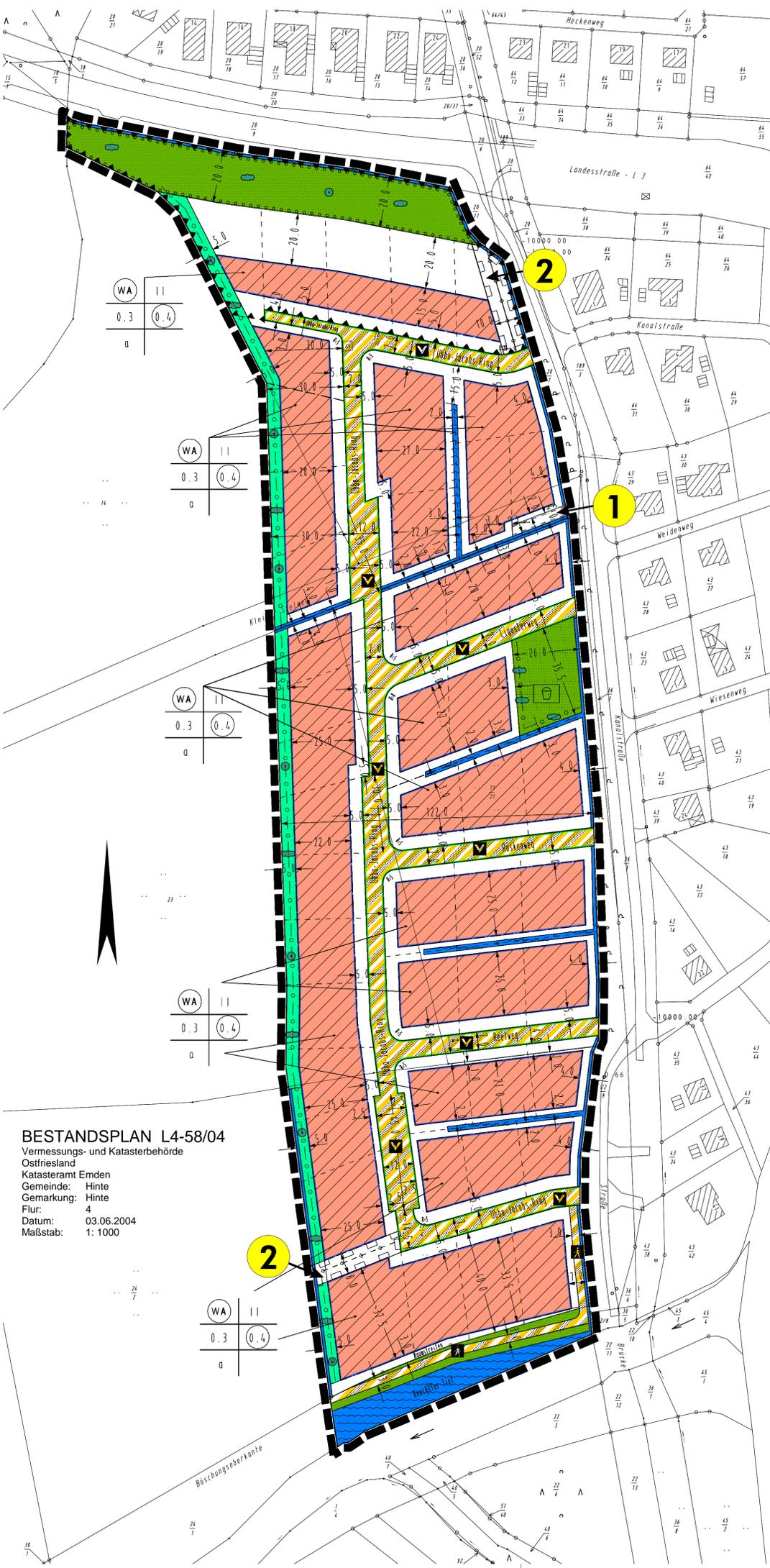
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

##### 4. Klassifizierte Straßen

Klassifizierte Straßen (L 3) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenverwallung ist ggf. gem. NStRG zu beteiligen.

##### 5. Räumstreifen

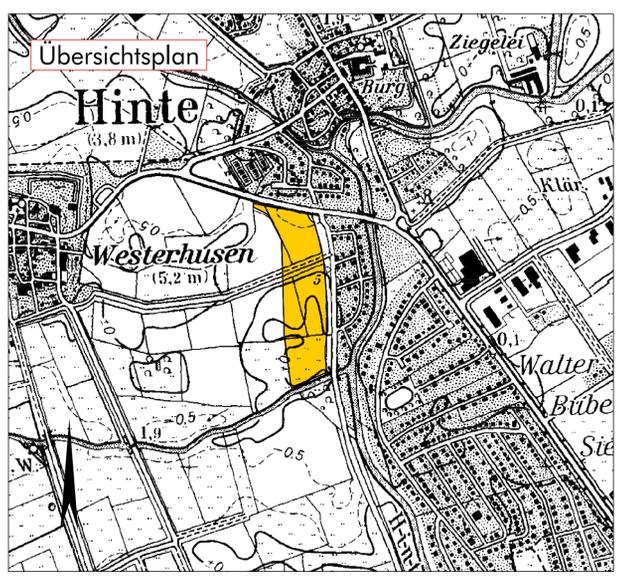
Innerhalb des Bebauungsplanes verläuft an der südlichen Seite des Geltungsbereiches ein Verbundwasser II. Ordnung des Entwässerungsverbandes. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan nachrichtlich übernommenen 10 m breiten Räumstreifen entsprechend der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.



#### Planzeichenerklärung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 11 Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- a Abweichende Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche
- Hier: Spielplatz
- Private Grünfläche
- Gewässer
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern ist anzupflanzen
- Pflanzstreifen mit Sträuchern ist anzupflanzen
- M Müllbehälterstandplatz (1x2m)
- 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (zu Gunsten d. Anlieger)
- 2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (zu Gunsten des Versorgungsträgers (ÖÖW))
- Wasserleitung
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**BESTANDSPLAN L4-58/04**  
Vermessungs- und Katasterbehörde  
Ostfriesland  
Katasteramt Emden  
Gemeinde: Hinte  
Gemarkung: Hinte  
Flur: 4  
Datum: 03.06.2004  
Maßstab: 1: 1000



## Gemeinde Hinte

### Bebauungsplan Nr. 0420

"Westlich der Kanalstraße"

<b>Landkreis Aurich</b> Amt für Planung und Naturschutz Außenstelle Norden - Fräuleinshof 12 26506 NORDEN	Vorm.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	Plascher	
<b>Satzungsexemplar mit baugestalterischen Festsetzungen</b> Maßstab 1:1000	Vorf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing.
	1.6.02.04 Eilers	
Gez.u. Verk.-Techn. Bearbeitung:	Techn.-Angebot	
	Hollwedel	
Gesehen:	Dipl.-Ing.	
	Aeils	
Gebändert:	Baudetermin	
	28.4.04 EIL/umgez.: 9.6.04 EIL	

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung:  
Maßstab: 1 :

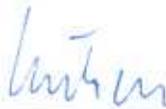
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.6.2004). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland  
Katasteramt Emden

Emden, den 15.6.2004



Unterschrift  
Lübsen



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 28.05.04



Planverfasser

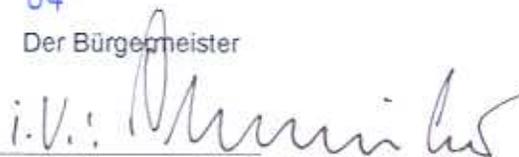


## Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.09.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0420 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.+06.+08.03.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Hinte, den - 8 7 04

Der Bürgermeister

  
i.V.:  
-Voltheß-  
Schneider



## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.12.03 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 05.+06.+08.03.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 16.03.04 bis 16.04.04 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hinte, den 8 7 04



Der Bürgermeister

i.V.: *[Handwritten Signature]*

- Wolthoff -

## 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.

Hinte, den 8 7 04



Der Bürgermeister

i.V.: *[Handwritten Signature]*

- Wolthoff -

gestk. *[Handwritten Signature]* 8/7.04

## 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.

Hinte, den 8 7 04



Der Bürgermeister

i.V.: *[Handwritten Signature]*

- Wolthoff -

gestk. *[Handwritten Signature]* 8/7.04

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

Hinze, den 8. 7. 04



Bürgermeister

i. V.: *M. Müller*  
Wolhoff  
Schneider

## 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 ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hinze, den

Der Bürgermeister

Siegel

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 23.7.04 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 23.07.04 rechtsverbindlich geworden.

Hinzu, 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.

Hinzu, den

Der Bürgermeister

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Wolhoff -

---

### Mängel der Abwägung

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

Hinzu, den

Der Bürgermeister

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Wolhoff -

---

### Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Norden, 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 Hinte diesen Bebauungsplan Nr. 0420 mit der Bezeichnung „Westlich der Kanalstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hinte, den 8. 7. 04



Der Bürgermeister

i.V.: *Marius Bus*  
- Wrothoff -  
*Schneider*