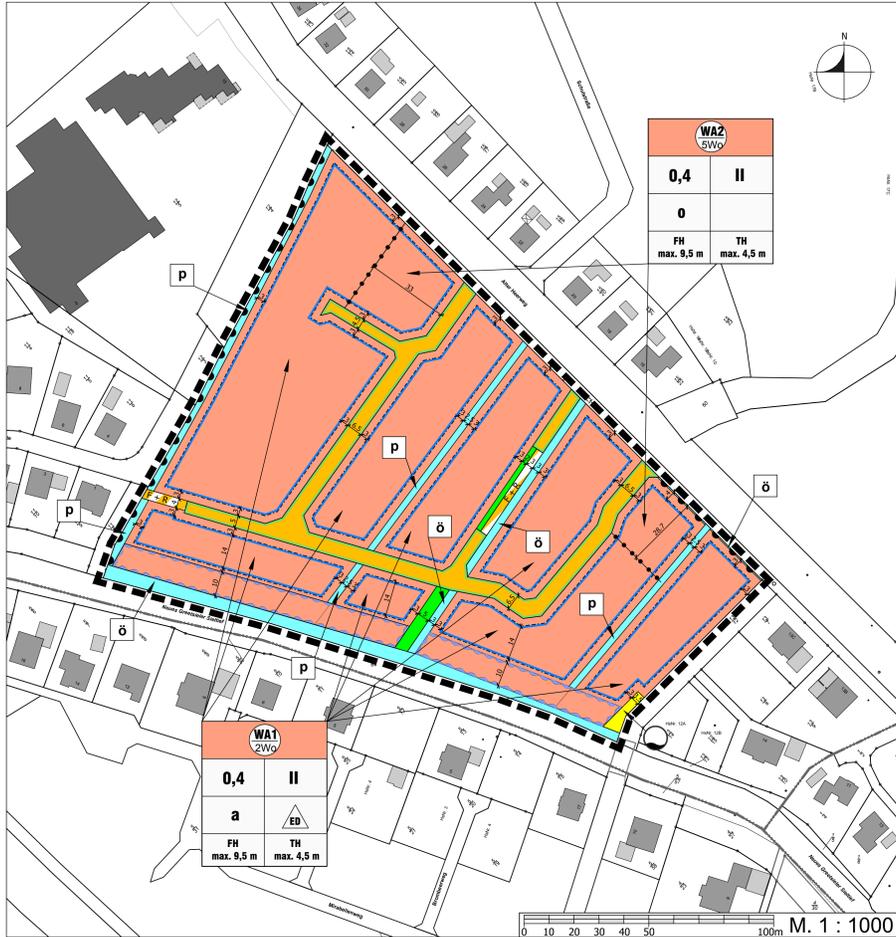


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 10.02.2003 (GVBl. 2003, Nr.6, S.89)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH** Traufhöhe
 - FH** Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a** abweichende Bauweise
 - o** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fuß- / Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Wasser
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - öffentlich
 - privat
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nichtzulässigkeit von Ausnahmen im WA**
Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.
- Zulässige Anzahl der Wohneinheiten**
Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Eine Grundstücksteilung ist möglich, wenn die beiden neu entstehenden Grundstücke mindestens eine Fläche von 250m² haben.
Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf fünf Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Dabei darf eine Grundstückgröße von 600 m² nicht unterschritten werden. Ebenfalls sind im Bereich des WA 2 Doppelhäuser und Hausgruppen mit je einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhaushälfte bei einer Mindestgrundstücksgröße von 250 m² zulässig.
Je Wohneinheit sind im Geltungsbereich 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebende Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden (gemäß § 84 Absatz 1 Satz 2 NBauO).
- Abweichende Bauweise**
In der für das Wohngebiet WA 1 festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass eine maximale Gebäudelänge von 18 m zulässig ist.
- Nebenanlagen und Garagen**
Innerhalb der WA 1-Gebiete und WA 2-Gebiete sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO bzw. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig.
- Wasserrechtliche Festsetzungen**
An dem „Neuen Greetsieler Siltief“ ist ein Räumstreifen von mindestens 5 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese heranwachsen. Gebäude und sonstige Anlagen, z.B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw. dürfen an den Verbandsgewässern nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante errichtet werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 NBauO. Steganlagen sind gemäß NWG § 57 zu genehmigen und vom Entwässerungsverband zu gestalten.
- Festsetzung der Höhenlage**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) liegen. Der untere Bezugspunkt ist im gesamten Plangebiet die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Bezugsebene**
Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen unterhalb der Bezugsebene (unterer Bezugspunkt) zulässig. Vor deren Errichtung ist ein gesondertes Bodengutachten hinsichtlich der saftsauren Bodenschichten zu erstellen und den darin benannten Maßnahmen zu folgen.
- Fläche für Löschwasserentnahme und Grabenreinigung**
In der festgesetzten Ver- und Entsorgungsfläche sind bauliche Anlagen zur Löschwasserversorgung zulässig. Eine Nutzung durch den l. Entwässerungsverband Emden ist ebenfalls zulässig. Der Zugang zur Löschwasserversorgung muss dabei jedoch dauerhaft gewährleistet sein.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 (siehe Umweltbericht) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Straßenbaum / 700 m² Straßenverkehrsfläche). Die genauen Standorte der Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Erschließungsanlagen).

Auf den einzelnen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubb Baum mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm bzw. Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 8-10 cm gemäß Pflanzenliste 1 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes).

- Grundflächenzahl**
Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf maximal 25 von Hundert (25 %) begrenzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dachform**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder gegeneinander versetzte Puttdächer zulässig, wobei die Höhe des Versatzes auf maximal 1,2 m festgesetzt wird. Zulässig sind Dachneigungen von 20° - 50°. Gegenüberliegende Dachseiten sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur über untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Die Dachneigung bei Nebengebäuden darf max. 65° betragen.
- Dacheindeckung**
Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 20° sind in Pfannendeckung - entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karmirrot), RAL 3003 (Rubinrot), 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.
Glasierte oder glänzend wirkende sowie edelengoberte Dachdeckungen sind unzulässig. Glas und Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
- Gebäude- und Traufwandhöhe**
Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH) von 9,50 m festgesetzt. Die Traufwandhöhe darf das Maß von 4,50 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnitlinien von Außenwand und Dachhaut.
Für Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe bis zu 7,50 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,00 m zu den Wandecken der Hauptgebäude eingehalten werden.
Ausnahmsweise darf bei Gebäuden mit an jeder Seite des Gebäudes mind. 1,00 m von der Außenwand zurückgesetztem Staffelfgeschoss die entstehende Traufe (obere Traufe) das Höhenmaß von 7,50 m an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung zu den Nebengebäuden gilt für das Staffelfgeschoss gleichermaßen. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnitlinien von Außenwand und Dachhaut.

- Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

- 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 gestalterischen Festsetzungen zugelassen: 1. Dachform, 2. Dacheindeckung sowie 3. Gebäude- und Traufwandhöhe.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Arbeiten gestattet.
- Ablagerungen**
Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Atblagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.
- Erkundigungspflicht**
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Allgemeiner Artenschutz**
Zum Schutz und zur Erhaltung von Einzelbäumen ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Darüber hinaus gilt für sämtliche Maßnahmen die Beachtung des § 39 BNatSchG mit entsprechenden Baueinfachregeln.
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hinte diesen Bebauungsplan Nr. 0427 "Erweiterung Am Greetsieler Siltief", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hinte, den Bürgermeister
- M. Eertmoed - Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0427 "Erweiterung Am Greetsieler Siltief" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hinte, den Bürgermeister
- M. Eertmoed - Siegel

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN
Herausgeber: ÖbVl Günther Hattermann
Friedrich-Ebert-Str.85
26725 Emden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektionen zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2017). 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.

Emden, den Unterschrift ÖbVl

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0427 "Erweiterung Am Greetsieler Siltief" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Aurich, den Planverfasserin
- I.V. M.A. D. Meyer -

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.08.2017 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung statt.
Mit Schreiben vom 18.08.2017 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 15.09.2017 durchgeführt.

Hinte, den Bürgermeister
- M. Eertmoed - Siegel

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0427 "Erweiterung Am Greetsieler Siltief" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.01.2018 bis einschließlich 26.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.01.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 27.02.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hinte, den Bürgermeister
- M. Eertmoed - Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hinte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hinte, den Bürgermeister
- M. Eertmoed - Siegel

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Hinte, den Bürgermeister
- M. Eertmoed - Siegel

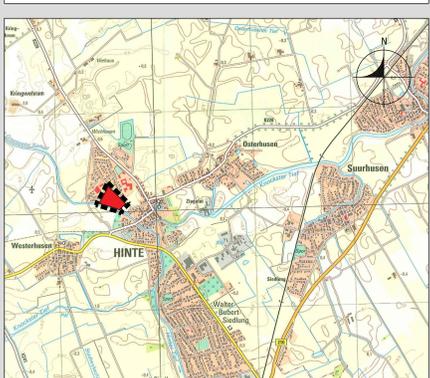
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Hinte, den Bürgermeister
- M. Eertmoed - Siegel



Gemeinde Hinte

Bebauungsplan Nr. 0427 "Erweiterung Am Greetsieler Siltief" mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß §84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25000