Gemeinde Hinte

Bebauungsplan Nr. 0510

Ortsteil Loppersum

"An der Bahn in Loppersum"

Verfahrensvermerke

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Loppersum Flur 2 Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar '95). 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.

Katasteramt Emden, den 5.8.1996 — Im Auftrage Specht — Verm. Obramtsrat

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.2.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0510 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am —— ortsüblich bekanntgemacht.

Hinte, den 12. Aug. 1996 — Siegel — Bürgermeister — Gemeindedirektor

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 4.12.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 6.1.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 16.1.96 bis 16.2.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hinte, den 12. Aug. 1996 — Siegel — Bürgermeister — Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.5.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hinte, den 12. Aug. 1996 — Siegel — Bürgermeister — Gemeindedirektor

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

Hinte, den — Siegel — Bürgermeister — Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hinte, den — Siegel — Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Hinte ausgearbeitet.

Hinte, den 28. AUG. 1996 — Siegel — Gemeinde Hinte, Der Gemeindedirektor, Im Auftrag

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 6.6.95 ortsüblich bekanntgemacht und am 13.6.95 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Hinte, den 12. Aug. 1996 — Siegel — Bürgermeister — Gemeindedirektor

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 —— Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.7.96 gegeben.

Hinte, den — Siegel — Bürgermeister — Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 04. NOV. 1996, Az 61.70.04-011/0510/32/96, ~~unter Erteilung von Auflagen / Maßgaben~~, keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Norden, den 04. NOV. 1996 — Siegel — Landkreis Aurich, Außenstelle Norden, Der Oberkreisdirektor, I.A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 2 BauGB/ die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 24.01.97 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Hinte, den — Siegel — Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hinte, den — Siegel — Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigung)
Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Norden, den

Landkreis Aurich, Außenstelle Norden, Der Oberkreisdirektor, Im Auftrage — Gemeindedirektor

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253)
- [x] und des § 9 Abs. 4 BauGB
- [x] und der §§ 56, 97 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157)

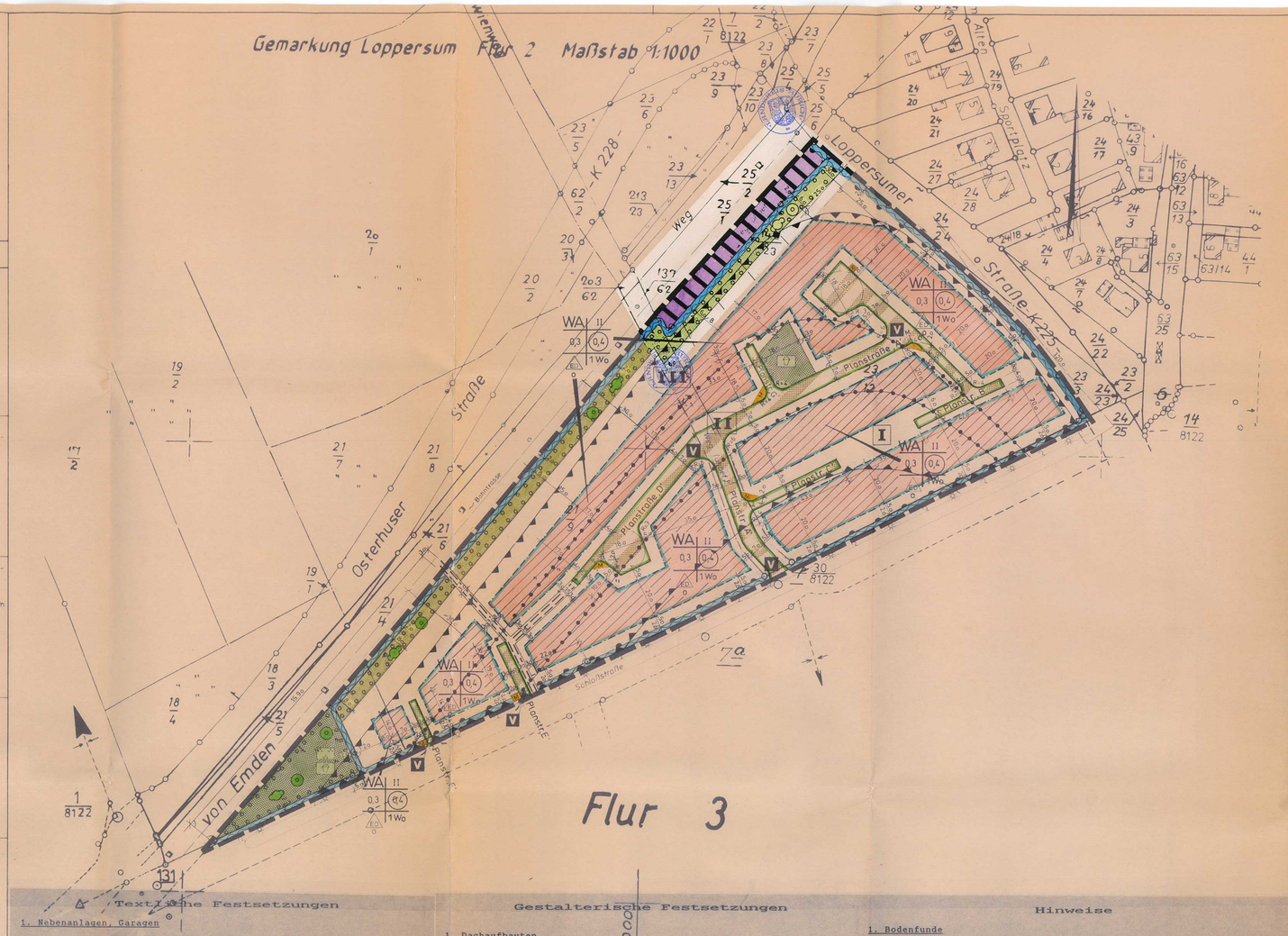
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.8.82 (Nds. GVBl. S. 229),
hat der Rat der Gemeinde Hinte den Bebauungsplan Nr. 0510 beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den darin enthaltenen
- [x] textlichen Festsetzungen
- [x] sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (örtliche Festsetzung)

zuletzt geändert durch:

- [ ] das Gesetz vom 8.4.94 (BGBl. I S. 766)
- [ ] das Gesetz vom 13.7.95 (Nds. GVBl. S. 199)
- [ ] das Gesetz vom 9.9.93 (Nds. GVBl. S. 359)

(Änderung Nr. —) als Satzung sowie die Begründung hierzu.

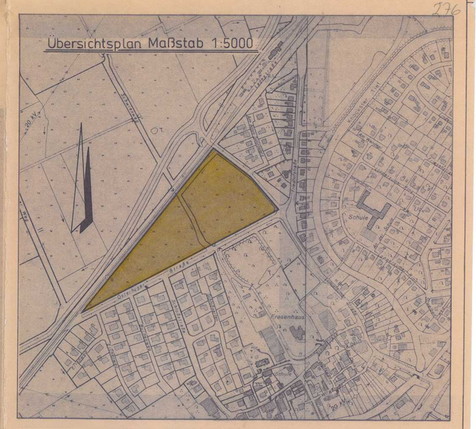
Hinte, den 12. Aug. 1996 — Siegel — Bürgermeister — Gemeindedirektor



Planzeichenerklärung

- Nicht überbaubare Flächen
- Überbaubare Flächen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,4 — Geschoßflächenzahl
- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- R=6 — Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- M + A — Müllbehälterstandplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Private Grünfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Hier: Parkanlage
- Hier: Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Gewässer
- I / II / III — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)
- Bahnanlagen

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



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. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume, wenn sie bis zu einer Höhe von 2,0 m nicht beastet sind. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Außerdem sind hiervon Schilder und Masten ausgenommen.

3. Ausnahmen

Bei Einzelhäusern kann ausnahmsweise die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude um 1 überschritten werden.

4. Schallschutz

Bei geplanten Wohngebäuden sind für Außenbauteile (Wand/Dach/Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) auf der lärmzugewandten Seite, wie auch seitlich davon, zusätzlich "passive" Lärmschutzmaßnahmen wie folgt zu treffen:

Lärmpegelbereich I + II

Bauteil	Schalldämm-Maß
- Außenmauerwerk	R'w > 35 dB
- Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen (Fensterflächenanteil < 20 %)	R'w > 30 dB
- Fenster (SSK 2*) (Fensterflächenanteil < 40%)	R'w > 25 dB

Lärmpegelbereich III

Bauteil	Schalldämm-Maß
- Außenmauerwerk	R'w > 40 dB
- Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen (Fensterflächenanteil < 20 %)	R'w > 35 dB
- Fenster (SSK 2*) (Fensterflächenanteil < 40%)	R'w > 30 dB

*Hinweis:
SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung ohnehin vorgeschrieben wird.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 0,70 m an keiner Stelle unterschreiten.

2. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 35° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm).

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

3. Dacheindeckungen

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

4. 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 vom 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.

5. Ausnahmen

Von der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 (Dacheindeckung) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, (z. B.: Kollektoren, Konvektoren). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.

6. Ausnahmen bei Garagen und Nebenanlagen

Für die nachfolgend aufgeführten Gebäude sind gem. § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 4 (Dacheindeckung) und Nr. 5 (Außenwände) zulässig:
je eine Nebenanlage als Gebäude pro Grundstück bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² einschließlich einer evtl. Überdachung (Freisitz) gem. § 14 BauNVO.

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

3. Altablagerungen

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

4. Eisenbahnstrecke

Die Belange der Eisenbahnstrecke sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Verwaltung der Deutschen Bundesbahn ist ggfls. gem. den Bestimmungen des Bundesbahngesetzes zu beteiligen.

5. Störungen durch Verkehrslärm

Bei Schlafräumen, deren Fenster direkt zur Lärmquelle hin zeigen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen infolge Verkehrslärm kommen. Hier sind ggfls. Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen. Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Grünflächen (Rasen) sollten innerhalb der Lärmpegelbereiche II-III auf der lärmabgewandten Hausseite angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für Balkone im Obergeschoß, die zur K 225 oder der Bahnlinie/K 228 ausgerichtet sind. Es kann davon ausgegangen werden, daß auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ein um 5-10 dB geringerer Schalldruckpegel herrscht. Werden Balkone auf den Hausseiten angeordnet, so sollten sie auf der zur K 225 bzw. Bahnlinie/K 228 hingewandten Seite eine Abschirmung erhalten.

Gemeinde Hinte

Bebauungsplan Nr. 0510

Ortsteil Loppersum "An der Bahn in Loppersum"

Entwurf mit baugestalterischen Festsetzungen

Maßstab 1:1000

Stand vom: 20.02.95 / 21.03.95 / 11.04.95 / 31.05.95 / 02.06.95 / 08.11.95 / 4.12.95

Planverfasser: Gemeinde Hinte, -Bauamt-

Hinte, den 12. Aug. 1996 — Gemeindedirektor