

# Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Hinte diesen Bebauungsplan Nr. 0605 „Osterhusen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hinte, den 29.03.2001  
 gez. Wolthoff Der Bürgermeister  
 gez. Duin Der Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 28.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0605 „Osterhusen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07./08./10.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hinte, den 29.03.2001  
 gez. Duin Der Gemeindedirektor

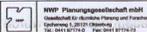
## Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte:  
 Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 .....  
 Katasteramt Emden

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 NWP Planungsgesellschaft mbH  
 Escheweg 1  
 26121 Oldenburg  
 Telefon 0441/3867  
 Telefax 0441/971743

Oldenburg, den 29.03.2001  
 gez. Aufleger

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 28.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0605 „Osterhusen“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0605 „Osterhusen“ und der Begründung haben vom 08.02.2001 bis 08.03.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hinte, den 29.03.2001  
 gez. Duin Der Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hinte hat den Bebauungsplan Nr. 0605 „Osterhusen“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hinte, den 29.03.2001  
 gez. Duin Der Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

**01.06.2001**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0605 „Osterhusen“ ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hinte, den .....  
 Der Gemeindedirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0605 „Osterhusen“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0605 „Osterhusen“ nicht geltend gemacht worden.

Hinte, den .....  
 Der Gemeindedirektor

## Mängel in der Abwägung

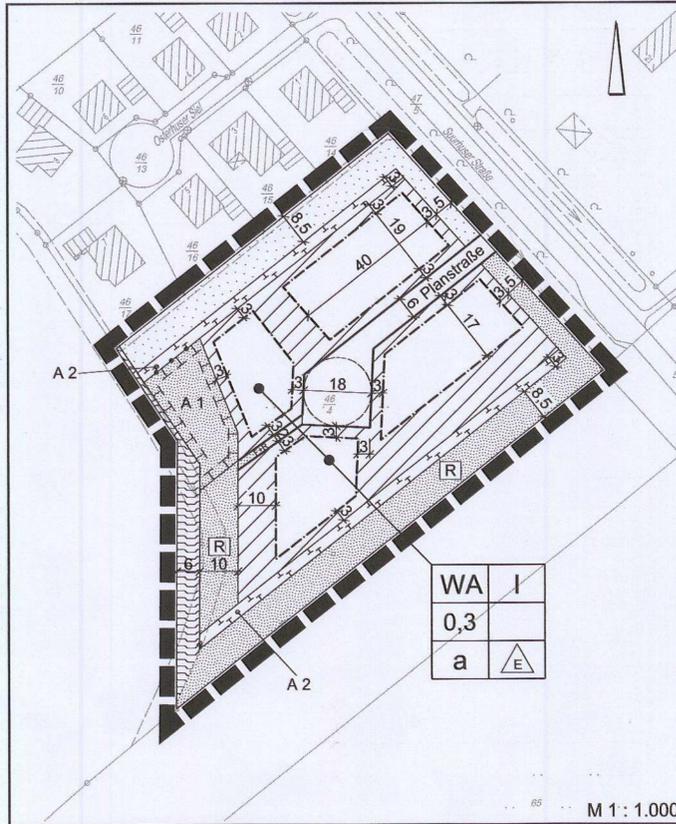
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0605 „Osterhusen“ sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Hinte, den .....  
 Der Gemeindedirektor

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hinte, den .....  
 Gemeinde Hinte  
 Der Gemeindedirektor



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig  
 a Abweichende Bauweise

--- Baugrenze

 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

## 9. Grünflächen

 Private Grünfläche

 Öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung: Räumstreifen, Fuß- und Radweg, Graben

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Wasserfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

# Hinweise

(1)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

(2)

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

(3)

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

# Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 3 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4), Satz 1 BauNVO höchstens um 25% überschritten werden darf.

§ 4 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind innerhalb der offenen Bauweise nur Gebäude mit einer Länge von 15 m zulässig.

§ 5 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu-/abfahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

§ 6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO 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.

§ 7 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten vom Grundstückseigentümer pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 8 Gemäß § 9 (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 Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnoberkante) liegen.

§ 9 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal 3,8 und die Firsthöhe auf maximal 7,8 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und der Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude. Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude).

§ 10 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen, Fuß-/Radweg und Graben" ist die Realisierung eines Fuß-/Radweges mit wasserdurchlässiger Deckschicht in einer maximalen Breite von 2,0 m und die Anlage eines Grabens zulässig. (Hinweis: Hinsichtlich der Anlage eines Grabens sind die Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu berücksichtigen).

§ 11 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

- A 1
- Entwicklung eines extensiv genutzten Gewässerrandstreifens,
  - Anlage einer Baumreihe (ca. alle 10 m) am östlichen Rand aus standortgerechten Laubbaumarten (z.B. Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Silberweide (Salix alba) und Mandelweide (Salix amygdalina).
- A 2

- Anlagen und Maßnahmen der Oberflächenentwässerung, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen.

§ 12 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 1 Wohnung je 500 qm Grundstücksfläche (Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete) zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu errichten sind. 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 Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

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

§ 3 Auf geneigten 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 zulässig. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

§ 4 Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) 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 naturbehandelte Holzflächen und hell gestrichene Putzflächen entsprechend den RAL-Farben Nr. 1000 bis 1002 und 1013 bis 1015 als Außenwandverblendungen zulässig.

§ 5 Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1, 3 und 4 zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o. a.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

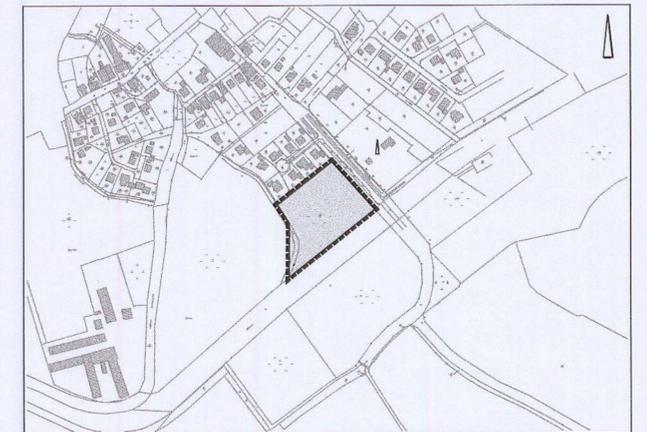
Für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen Nr. 3 und 4 nicht.

§ 6 In den WA-Baugebieten ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin 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.

# Gemeinde Hinte Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 0605 "Knockster Tief, Osterhusen"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

29. März 2001

M 1 : 1.000

 NWP - Planungsgesellschaft mbH  
 Escherweg 1  
 Postfach 3867  
 Telefon 0441/ 97174-0  
 · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
 · 26121 Oldenburg  
 · 26028 Oldenburg  
 · Telefax 0441/971743

# GEMEINDE HINTE

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Hinte · Postfach 11 63 · 26758 Hinte (Landkreis Aurich)

Landkreis Aurich  
- Außenstelle Norden -  
z.Hd. Frau Süssen  
Fräuleinshof 12

26506 Norden



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

## ORTSTEILE:

Canhusen · Cirkwehrum · Groß-Midlum · Hinte  
Loppersum · Osterhusen · Suurhusen · Westerhusen

☎ (0 49 25) 92 11-0 · ☎ (0 49 25) 92 11 99

Durchwahl 92 11-  
62 Frau / Herr **Kuhlmann**  
Internet: [www.hinte.de](http://www.hinte.de) · E-mail: [gemeinde.hinte@hinte.de](mailto:gemeinde.hinte@hinte.de)

Sprechstunden: Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr  
zusätzlich Dienstag von 15.00 bis 17.00 Uhr

Konto der Gemeindenkasse:  
SPK Aurich/Norden (BLZ 283 500 00) 1018324

26759 Hinte, Osterhuser Straße 15

Datum  
05. August 2004

Bebauungsplan Nr. 0605 „Knockster Tief, Osterhusen“

Sehr geehrte Frau Süssen,

anliegend erhalten Sie die Begründung zum oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnisnahme.

Ein beglaubigtes Exemplar ist auch bei uns nicht aufzufinden.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag:

- Kuhlmann -