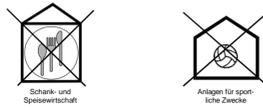


Textliche Festsetzungen

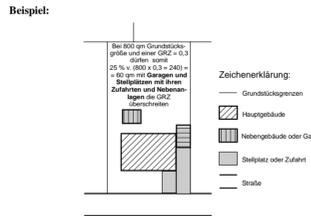
§ 1 Es sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.



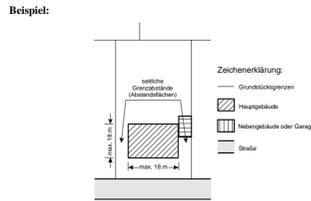
§ 2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und gem § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (gemäß § 1 (6) BauNVO).



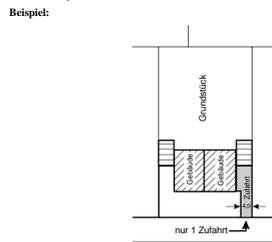
§ 3 Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 25 von Hundert (25 %) begrenzt.



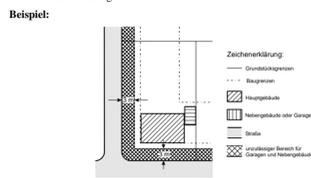
§ 4 In der abweichenden Bauweise sind Hausformen zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18,0 m, die sich auf die Länge in jeder Richtung der zulässigen Hausform bezieht (nicht nur in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, sondern auch in Bezug auf die vorderen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



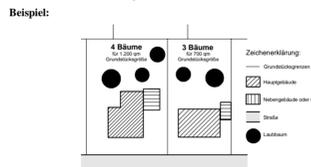
§ 5 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu-/abfahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.



§ 6 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. § 3 (3) GVo (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.



§ 7 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.



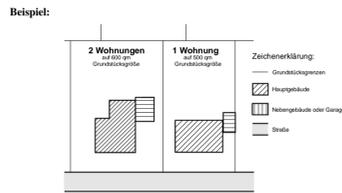
§ 8 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens - gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht mehr als 0,50 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnoberkante) liegen.

§ 9 Mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Traufwandhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) auf maximal 3,8 m 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 am nächstliegenden Punkt zum Gebäude).

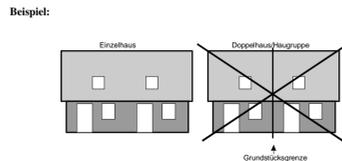


§ 10 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Realisierung eines Fuß-/Radweges mit wasserdurchlässiger Deckschicht in einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig.

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



§ 12 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



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

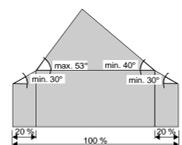
§ 14 Gem. § 19 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestimmt, daß im Geltungsbereich des Plangebietes die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Hinte bedarf.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäude sind mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 40° und darf höchstens 55° 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

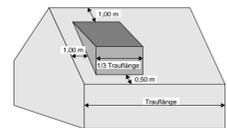
- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- Garagen und überdachte Einstellplätze (§ 12 BauNVO),
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO),
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Beispiel:



§ 2 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufweite nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walngang - 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:



§ 3 Auf geeigneten Dachflächen sind Dachdeckungen 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 verbinden. 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 Gesamtaußenwände des jeweiligen Gebäudes sind naturbelassene Holzflächen und hell gestrichene Putzflächen entsprechend den RAL-Farben Nr. 1000 bis 1002 und 1013 bis 1015 als Außenwandverbindungen 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. ä.) 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 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 Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechzzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

HINWEISE

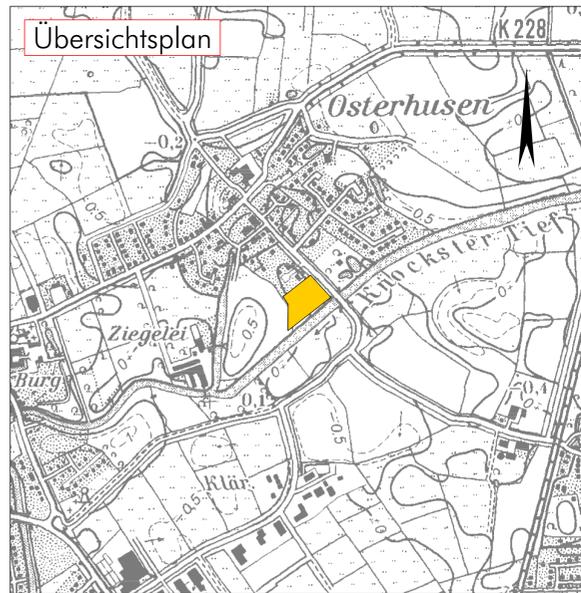
1. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu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

Gemeinde Hinte Bebauungsplan Nr. 0605 Änderung Nr. 1 Ortsteil Osterhusen "Knockster Tief"



Planzeichenerklärung

- Baflächen**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - 11 Zahl der Vollgeschosse
 - 0.3 Grundflächenzahl
 - 0.4 Geschosflächenzahl
 - a Abweichende Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
- Grenzen**
- Abgrenzung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
- Verkehr**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - R=5 Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen**
- Gewässer



Gemeinde Hinte Bebauungsplan Nr. 0605 Änderung Nr. 1 Ortsteil Osterhusen "Knockster Tief"

<p>Landkreis Aurich Amt für Planung und Naturschutz</p> <p>Außenstelle Norden - Frühdänishof 12 26506 NORDEN</p>	Verm.-Techn. Bearbeitung: Schöne Dipl.-Ing.
	Verf.-Techn. Bearbeitung: Plascher Dipl.-Ing.
Satzungs-exemplar Maßstab 1:1000	Gas- u. Ver.-Techn. Bearbeitung: 13.11.02Eilers Techn.-Angest.
	Geprüft: Schöne Dipl.-Ing. Gesehen: Aeils Baudezernent 7.2.03 Eil./25.4.03 Eil.

Geändert:

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Osterhusen
Maßstab: 1 : 1000

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 03.02.2004). 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 1. 3. 2004



Unterschrift



Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 18.02.04

- Planverfasser -

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.03 die Durchführung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 0605 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Hinte, den 17. 03. 2004

Der Bürgermeister

- Wolhoff -



Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.03 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 04.09.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 12.09.03 bis 13.10.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hinte, den 03. 2004



Der Bürgermeister


- Wolhoff -

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hinte, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Wolhoff -

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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

Der Bürgermeister

Siegel

- Wolhoff -

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.03 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hinze, den



2004

Der Bürgermeister

- Wolhoff -

Genehmigung

Die Bebauungsplanänderung 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

Die Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
Für die Bebauungsplanänderung 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.
Die Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hinze, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Wolhoff -

Inkrafttreten

08.04.04

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 08.04.04 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am 08.04.04 rechtsverbindlich geworden.

Hinte, den 17.03.2004




Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Hinte, den

Der Bürgermeister

Siegel

- Wolhoff -

Mängel der Abwägung

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

Hinte, 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 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Hinte diese Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 0605 mit der Bezeichnung „Knockster Tief“ bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hinte, den 17. 03. 2004



Der Bürgermeister

- Wolhoff -