

# Gemeinde Hinte Bebauungsplan Nr. 0707

## Ortsteil Suurhusen "Seniorenzentrum Suurhusen"



**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung Suurhusen, S. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

**Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.08.08 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert bis zum 01.10.08 ihre Stellungnahme abzugeben.

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 22.01.09 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 22.01.09 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hinte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.09 den Bebauungsplan und die Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.06.09 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

**Beglaubigungsvermerk**

(nur für Zweitsatzfertigungen)

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

Aurich, den 12.06.09

Landkreis Aurich  
Im Auftrage

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21.12.06 (BRG, I, S. 331ff) und der §§ 56, 57 und 58 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NBauO) i.d.F. vom 15. Februar 2003 (NBauO, S. 47f) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.07 (NBauO, S. 324) i.V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 07.12.06 (NBauO, S. 575, 579) hat der Rat der Gemeinde Hinte den im beschriebenen Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 0707, bestehend aus der Planzeichnung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

**Textliche Festsetzungen**

**1. BAULICHE NUTZUNG**

**1.1 BAULICHE NUTZUNG IM SONDERGEBIET 1**

In dem Sondergebiet „Seniorenzentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Altenpflegeheim für Dauer- und Tagespflege
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude
- Seniorenwohnen in Reihen-, Einzel- oder Doppelhäusern
- Wohnungen oder Wohnanlagen für Personal und Heimleitung
- Café, Kiosk, Blumenshop, Friseur

kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der Bahnstrecke abgewandten Gebäudefront anzuordnen, oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 1,8 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

**Hinweise:**

Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Fenster im LPB II erfüllt werden.

**1.2 BAULICHE NUTZUNG IM SONDERGEBIET 2**

Im Sondergebiet 2 (Lärmpegelbereich III) sind an allen der Bahnstrecke zugewandten Gebäudefronten Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Sondergebietes 1.

**2. NEBENANLAGEN/GARAGEN**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzungsline der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

**3. BAUWEISE**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbeschränkung.

**4. IMMISSIONSSCHUTZ**

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Emden-Norddeich der Deutschen Bahn AG. Auf den Schienen der Bahn AG wird auch der Güterverkehr der Eisenbahninfrastrukturgesellschaft Aurich-Emden mbH betrieben.

Für das Plangebiet ergeben sich die Lärmpegelbereiche (LPB) I, II und III.

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für Vorkonturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bei "passiven" Lärmschutzmaßnahmen folgendes zu beachten:

**Lärmpegelbereich II**

An allen der Bahnstrecke zugewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Böden und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den jeweiligen Flächenverhältnis abhängig.

Für gängige Fensterflächenelemente können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen,

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)**

**1. Außenwände**

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren unglasierten Vormauerziegeln (DIN 105) zu verkleiden. Bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtaufwandflächen des jeweiligen Gebäudes sind naturbelaubende Holzflächen als Außenwandverkleidung zulässig.

**2. Dachform**

Dächer mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 13° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als geneigte Dächer auszubilden, wobei Abwalmengen bis hin zum Walmdach zulässig sind. Flachdächer sind unzulässig.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 13° Dachneigung ausgeführt werden.

**3. Traufwandhöhe**

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälen - das Maß von 8,40 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenlinie (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachtrauf.

**4. Ersthöhen**

Gebäudefronten dürfen in ihrer Höhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Das Maß gilt als Oberkante Erschließungsstraßenlinie (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

**5. Ausnahmen**

Gemäß § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

5.1 Transparente Bauteile  
Bei untergeordneten transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:  
Nr. 1 (Außenwände)  
Nr. 2 (Dachform)  
Nr. 3 (Traufwandhöhe)

5.2 Garagen und Nebenanlagen  
Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. jeweils 30 qm sind gemäß § 85 NBauO Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 (Außenwände) und Nr.4 (Dachneigung) zulässig.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 83 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig, den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

**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. Mai 1978, § 14).

**2. Räumstrichlinie entlang Verbandsgewässer**

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Plangebietes verläuft das „Suurhusen Tief“, Gewässer II. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte innerhalb des im Plan eingezeichneten 2,0 m breiten öffentlichen Räumstrichs entsprechend der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes z. B. verpflichtet sind Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

**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. Eisenbahnstrecke**

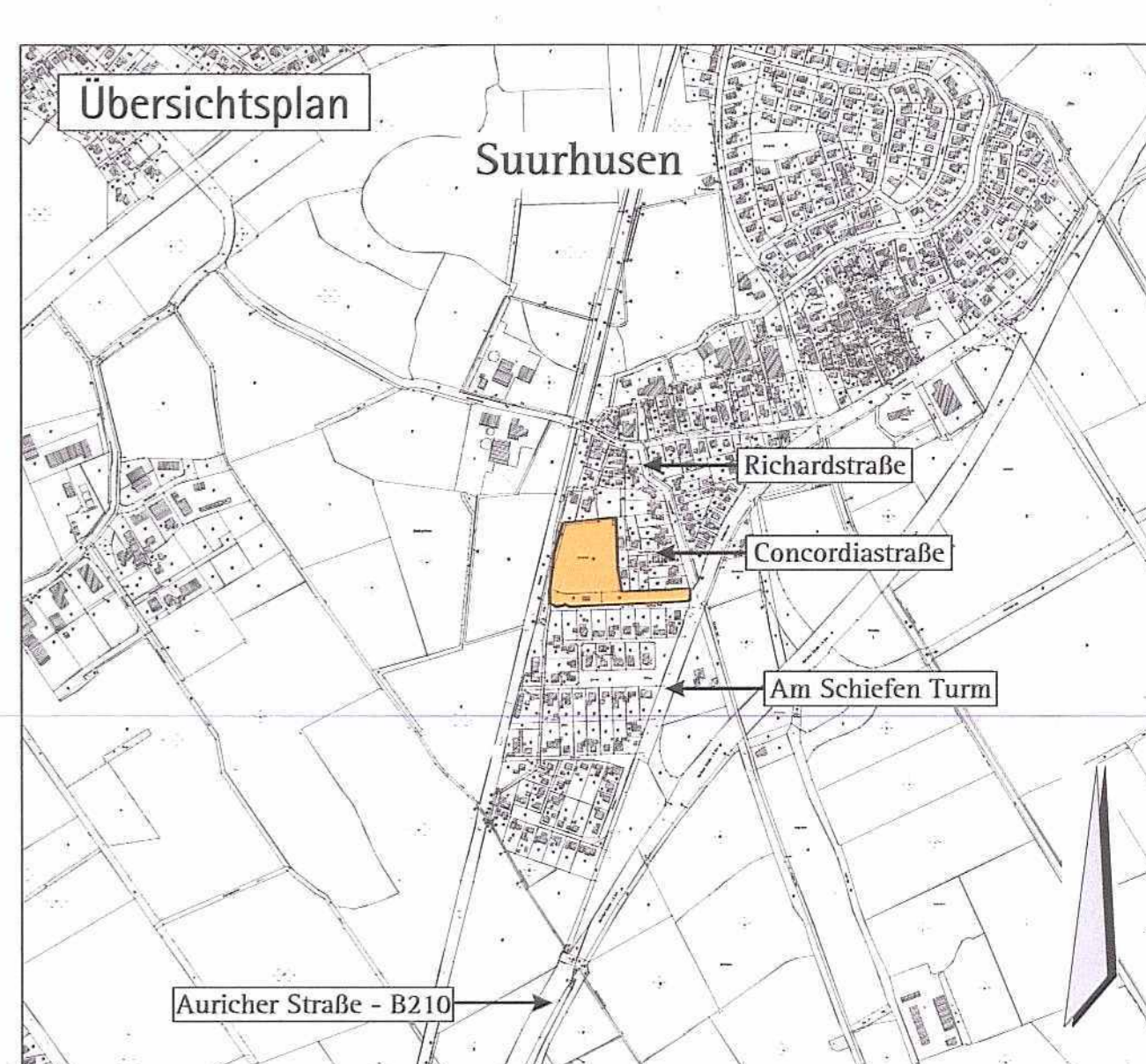
Die Belange der Eisenbahnstrecke sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Verwaltung der Deutschen Bahn AG ist gem. den Bestimmungen des Bahngesetzes zu beteiligen.

**5. Verordnungsleistung FWE**

Im südwestlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft ein Mischabwasserlauf der EWE. Die EWE ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

**6. Verordnungsleistung OÖVV**

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft im Bereich der geplanten Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünfläche eine Trinkwasserleitung DN 100 des OÖVV. Die Schutzbestimmungen des OÖVV sind dort zu beachten.



**Gemeinde Hinte  
Bebauungsplan Nr. 0707  
Ortsteil Suurhusen  
"Seniorenzentrum Suurhusen"**

Verf.-Techn. Bearbeitung: Dipl.-Ing. Theilen  
Gez.u.Verk.-Techn. Bearbeitung: 09.01.2003 Th.Eilers Techn.-Angest.

Geprüft: Dipl.-Ing. Hollwedel  
Gesehen: Dezernent Puchert  
24.06.08/BEI/10.07.08/BEI/11.07.08/BEI/13.10.08/BEI/28.01.2009/BEI

Geändert:

Satzungsexemplar mit örtlichen Bauvorschriften  
Maßstab 1 : 1 000