Gemeinde Hinte

Ortsteil Westerhusen - Bebauungsplan Nr.0803

Textliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude **zulässig** wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20,0 m.

2. 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.

3. Anpflanzungen
3.1 Innerhalb der Verkehrsfläche
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste und Qualitätsanforderungen:

Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

Qualitätsanforderungen:
Hochstamm: mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet), Stammumfang von 12 cm in einer Höhe von 1m über dem Wurzelhals gemessen, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

3.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Art der Laubbäume und Qualitätsanforderungen wie innerhalb der Verkehrsfläche.

3.3 Im Bereich des Pflanzstreifens auf dem Kinderspielplatz
Innerhalb der Pflanzstreifen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Bestand der angepflanzten Gehölze ist auf Dauer zu sichern . Der Reihen- und Pflanzabstand bei Sträucher hat ca. 1,00 m x 1,00 m zu betragen. Der Pflanzabstand bei Bäumen darf im Mittel max. 15 m betragen.
Pflanzliste und Qualitätsanforderungen:
Art der Laubbäume:

Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Aspe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre

Qualitätsanforderungen:
Hochstamm: mind. 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet), Stammumfang von 12 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.
Art der Sträucher:

Faulbaum	Frangula alnus
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Grauweide	Salix cinerea
Bruchweide	Salix fragilis

Qualitätsanforderungen: Heister: mind. 100 cm Höhe, mind. 3 Grundstämme, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen. Sträucher: mind. 80 cm Höhe, 2 x verpflanzt.

4. Versiegelung
Zusätzlich zur festgesetzten Grundflächenzahl dürfen noch 20 v. H. der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

5. Befestigung
Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Recycling-Material erfolgen.

6. Schallschutz
In der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6.1 Für Wohnräume
Alle Räume von Wohnhäusern sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) auszustatten. Dies entspricht einem Schalldämm-Maß von Rw= 32 dB gem. DIN 2719.
Hinweis:
SSK2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben sind. Finanzielle Mehrbelastungen der künftigen Anwohner sind durch die Auflagen somit nicht verbunden.

6.2 Für Schlafräume
Auf der zur L 3 hingewandten Hausseite und seitlich davon kann es bei geöffneten/angekippten Fenstern zur Störung der Nachtruhe kommen. Hier sollten Schalldämmmlüfter vorgesehen werden. Besser wäre keine Anordnung von Fenstern für Schlafräume auf diesen Hausseiten.

6.3 Für den Außenwohnbereich
Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone, Freisitze usw., sollten auf der lärmabgewandten Hausseite (=südöstliche Seite) angeordnet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Garage, Wand oder Grundrissgestaltung) vor dem direkten Schalleinfall der Straßen geschützt werden.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufläge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) darf das Maß von 0.50 m nicht überschreiten. Die Maße sind in Dachneigung zu messen.

2. Dachform
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mind. 40° und dürfen höchstens 53° aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° haben.
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.
Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Dachneigungen bis zu 15° (Flachdach) ausgeführt werden.

3. Dacheindeckungen
Für die Eindeckung von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Gauben) sind ausschließlich rote bis rotbraune Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 und 3016 und 8004 mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckungen zulässig.

4. Außenwände
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. 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 von 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.
Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläge ist.

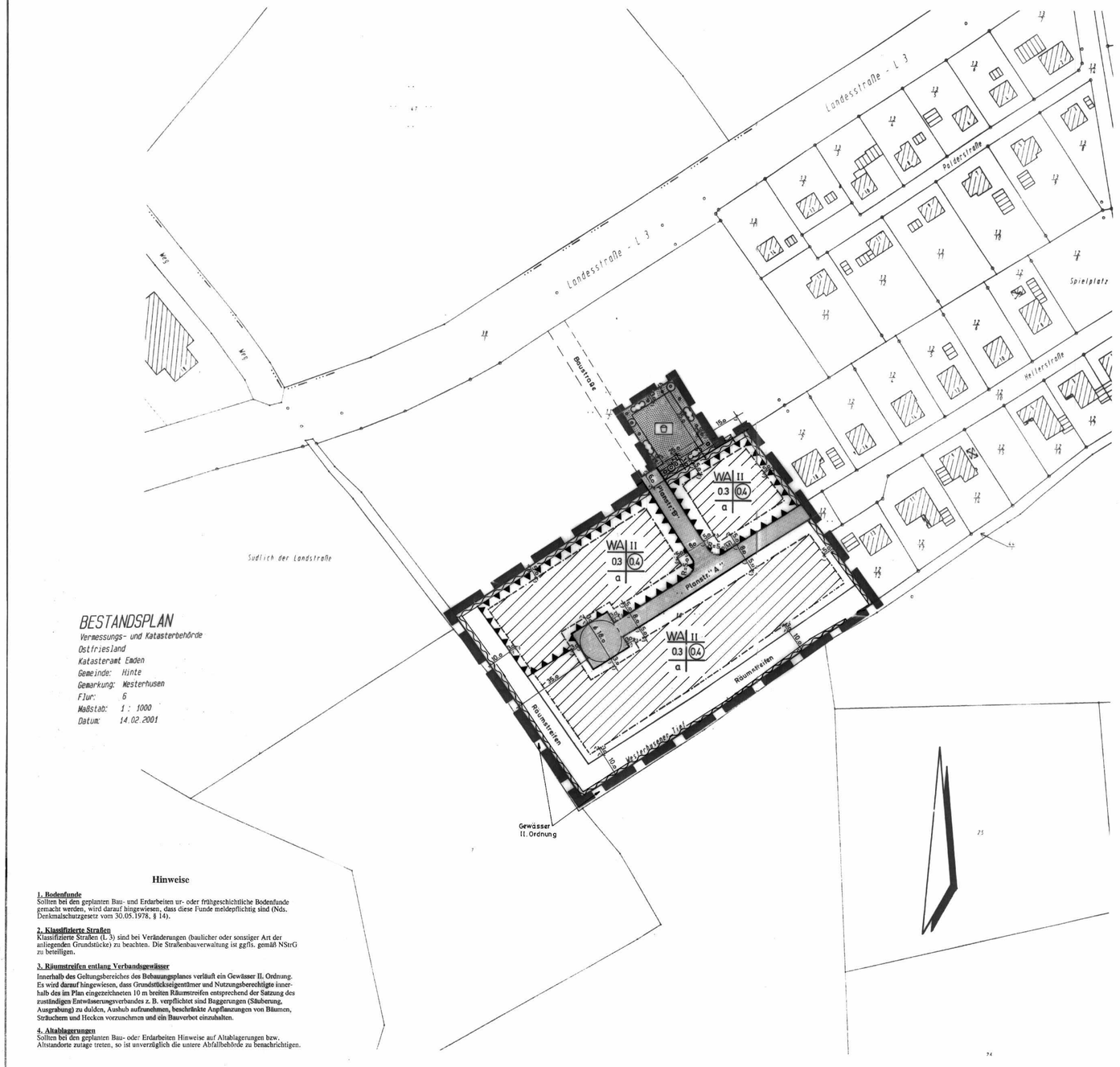
6. Ausnahmen
Gem. § 85 NBauO sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

6.1 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. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung),
Nr. 4 (Außenwände),
Nr. 5 (Traufwandhöhe).

6.2 Transparente Gebäude (Gewächshäuser)
Für Nebenanlagen als Gebäude mit transparenten Außenflächen, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche der Hauptanlage liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 2 (Dachform),
Nr. 3 (Dacheindeckung),
Nr. 4 (Außenwände),
Nr. 5 (Traufwandhöhe).

6.3 Alternative Energiegewinnung
Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaic), werden folgende Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckung),

7. Garagen und Nebenanlagen
Für Garagen (auch Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm werden folgend Ausnahmen zugelassen:
Nr. 3 (Dacheindeckung),
Nr. 4 (Außenwände).



BESTANDSPLAN

Vermessungs- und Katasterbehörde
Ostfriesland
Katasteramt Emden
Gemeinde: Hinte
Gemarkung: Westerhusen
Flur: 6
Maßstab: 1 : 1000
Datum: 14.02.2001

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).

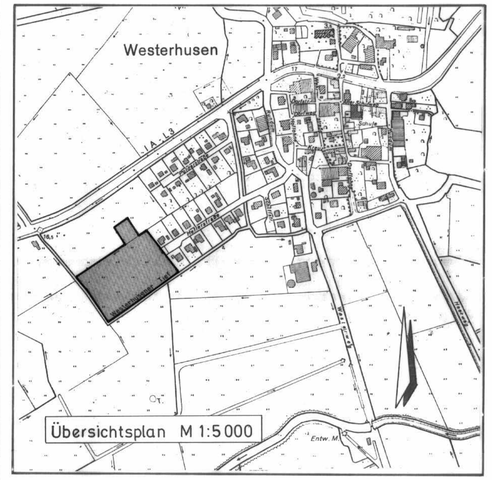
2. Klassifizierte Straßen
Klassifizierte Straßen (L 3) sind bei Veränderungen (baulicher oder sonstiger Art der anliegenden Grundstücke) zu beachten. Die Straßenbauverwaltung ist ggf/s. gemäß NStrG zu beteiligen.

3. Räumstreifen entlang Verbandsgewässer
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft ein Gewässer II. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte innerhalb des im Plan eingezeichneten 10 m breiten Räumstreifen entsprechend der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes z. B. verpflichtet sind Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und ein Bauverbot einzuhalten.

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

Planzeichenerklärung

- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0.3 — Grundflächenzahl
- (0.4) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- R = 5.0 — Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Pflanzreihe- Bäume und Sträucher sind anzupflanzen
- M — Müllbehälterstandplatz (1.0 x 2.0 m)
- Graben
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Festsetzungen)



Gemeinde Hinte
Ortsteil Westerhusen
Bebauungsplan Nr. 0803

Satzungsexemplar	Planverfasser: Landkreis Aurich, Amt für Planung und Naturschutz, Außenstelle Norden
Maßstab 1:1000	Verm.- Techn. Bearbeitung: Dipl.-Ing.
	Verf.- Techn. Bearbeitung: Dipl.-Ing.
	Gezeichnet und verkehrstechn. Bearbeitung: 24.02.2000 Techn.-Ang.
Plan Nr. 21/61/0803	Geprüft: Dipl.-Ing.
	Baudezernent:
	Geändert: 14.03.00 Eil. / 05.06.00 Gr. / 22.02.01 Eil.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Westerhusen
Gemarkung:
Maßstab: 1: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Febr. 2001). 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 - 6. März 2001

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT EMDEN 1 OSTFRIESLAND

Unterschrift
Specht
Verm.Oberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Aurich.

Norden, den 28.02.01

LANDKREIS AURICH 22

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.3.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes 0803 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 8.4.+10.4.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Hinte, den 20. März 2001

GEMEINDE HINTE 4 LANDKREIS AURICH Siegel

Der Bürgermeister
- Wolthoff -

Der Gemeindedirektor
- Duin -

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 8.4.+10.4.00 ortsüblich bekanntgemacht und am 18.4.00 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Hinte, den 20. März 2001

GEMEINDE HINTE 4 LANDKREIS AURICH Siegel

Der Bürgermeister
- Wolthoff -

Der Gemeindedirektor
- Duin -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.9.99 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 31.10.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 15.11.00 bis 15.12.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hinte, den 20. März 2001

GEMEINDE HINTE 4 LANDKREIS AURICH
Siegel

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

- Wolthoff - — - Duin -

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

Hinte, den

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

Siegel

- Wolthoff - — - Duin -

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 — Der Gemeindedirektor

Siegel

- Wolthoff - — - Duin -

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.00 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hinte, den 20. März 2001

GEMEINDE HINTE 4 LANDKREIS AURICH Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan 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

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

Hinte, den

Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Siegel

- Wolthoff - - Duin -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist am 06.04.01 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit den enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hinte, den

Siegel

_____
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Hinte, den

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

Siegel

_____ _____
- Wolthoff - - Duin -

Mängel der Abwägung

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

Hinte, den

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

Siegel

_____ _____
- Wolthoff - - Duin -

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 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Hinte diesen Bebauungsplan Nr. 0803 bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hinte, den 20. März 2001

GEMEINDE HINTE 4 LANDKREIS AURICH
Siegel

Der Bürgermeister

- Wolthoff -

Der Gemeindedirektor

- Duin -