

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hinte diesen Bebauungsplan Nr. 0514 "Senioren-/Demenzzentrum Loppersum – Wohnen und Urlaub mit Demenz" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hinte, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2023). 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.

Vermessungsbüro Hattermann
Friedrich-Ebert-Str. 85
26725 Emden
Emden den 24.10.2023



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 14.12.2021

Hanssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0514 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hinte, den 30.10.21

U. Kabe
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 19.07.2021 bis 19.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hinte, den 30.10.23

U. Kabe
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hinte hat den Bebauungsplan Nr. 0514 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung beschlossen.

Hinte, den 30.10.21

U. Kabe
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0514 ist damit am 13.01.2022 in Kraft getreten.

Hinte, den 30.10.21

U. Kabe
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 0514 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 0514 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Hinte, den 30.10.23

U. Kabe
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hinte, den GEMEINDE HINTE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



M. 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	B2021-0377 Loppersum.DWG	06.04.2021

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - l Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH9,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-schutz 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
Bauutzungsverordnung (BauUVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeines Wohngebiet**
 - 1.1 Die in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - * Anlagen für die Verwaltung,
 - * Gartenbaubetriebe,
 - * Tankstellen.sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
- 2. Mischgebiet**
 - 2.1 Die im Mischgebiet nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 sowie nach § 6 (3) BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - * Gartenbaubetriebe
 - * Tankstellen
 - * Vergnügungsstätten
 - * Einzelhandelsbetriebesind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- 3. Bauweise**
 - 3.1 Es gilt die grundsätzlich die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
 - 3.2 Abweichend von Satz 1 gilt im Mischgebiet die abweichende Bauweise mit der Maßgabe von zulässigen Gebäudelängen von über 50 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4. Gebäudehöhe**
 - 4.1 Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für das Mischgebiet eine Höhe von 9,50 m sowie für das Allgemeine Wohngebiet eine Höhe von 9,0 m als maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
 - 4.2 Unterer Höhenbezugspunkt für die Höhenbemessung der Gebäude im Mischgebiet ist die Oberkante der Kirchstraße, für das Allgemeine Wohngebiet die Oberkante der Loppersumer Straße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Straßenfront der Grundstücksgrenze. Für untergeordnete technische Gebäudeteile ist eine Überschreitung hiervon zulässig.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen**
 - 5.1 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Ein fachgerechter Pflegeschnitt ist zulässig. Vorschläge zur Gehölzauswahl siehe Pflanzliste 1 (Bäume, Sträucher). Als Pflanzqualität sind Sträucher / Heister von 60-80 cm Höhe zu verwenden bzw. Hochstämmen mit mind. 12-14 cm.
 - 5.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie durch geeignete Gehölzanzpflanzungen zu ergänzen. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Ein fachgerechter Pflegeschnitt ist zulässig. Vorschläge zur Gehölzauswahl siehe Pflanzliste 1 (Bäume, Sträucher). Als Pflanzqualität sind Sträucher / Heister von 60-80 cm Höhe zu verwenden bzw. Hochstämmen mit mind. 12-14 cm.
- 6. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen**
 - 6.1 Die festgesetzten Wasserflächen sind für die Oberflächenentwässerung dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume		Kletterpflanzen	
<i>Alnus glutinosa</i>	Erlé	<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Euronymus fortunei</i>	Kletter-Spindelstrauch
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Jasminum nudiflorum</i>	Jasmin
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Lonicera henryi</i>	Gelblblatt
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Rosa i.S.</i>	Kletterrosen
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Parthenocissus quinq.</i>	Wilder Wein
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)		
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		
Sträucher			
<i>Amenacher lamarckii</i>	Kupferfelsenbime		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn		
<i>Fragula alnus</i>	Faulbaum		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose		
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernelrose		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		
<i>Salix i.S.</i>	Weiden i.S.		
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball		

Örtliche Bauvorschriften

Um baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 die folgenden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

- 1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0514 "Demenzzentrum Loppersum" festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete.
- 2. Grundstücksgestaltung**

Die nicht überbauten Flächen von Wohnbaugrundstücken sollen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie können mit Rasen, Gras, Gehölzen oder anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen oder dergleichen stellen keine Grünflächen dar und sind hier nur als Einfassungen von Beeten oder anteilig untergeordnete Gestaltungselemente zulässig. Stein- oder Schotterflächen sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts. Auf § 9 (2) NBauO wird ausdrücklich hingewiesen.

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohlenansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 3. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz und des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

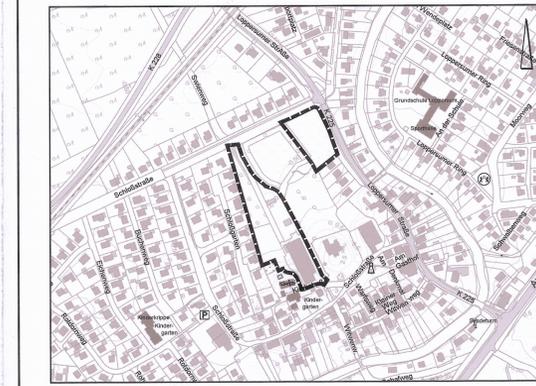
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

Werden die entsprechenden Maßnahmen während der Brutphase erforderlich, erfolgt zur Vermeidung von Verstößen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine vorherige Überprüfung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch eine fachkundige Person.
- 4. Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.), gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.
- 5. Aufgrund der sensiblen, durch denkmalgeschützte Gebäude geprägten Umgebung, muss die Materialwahl, die Gestaltung des Neubaus sowie der Anschluss an das Denkmal in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich erfolgen.

Gemeinde Hinte Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 0514 "Senioren-/Demenzzentrum Loppersum - Wohnen und Urlaub mit Demenz"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO,
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2021 URSCHRIFT M. 1 : 1.000