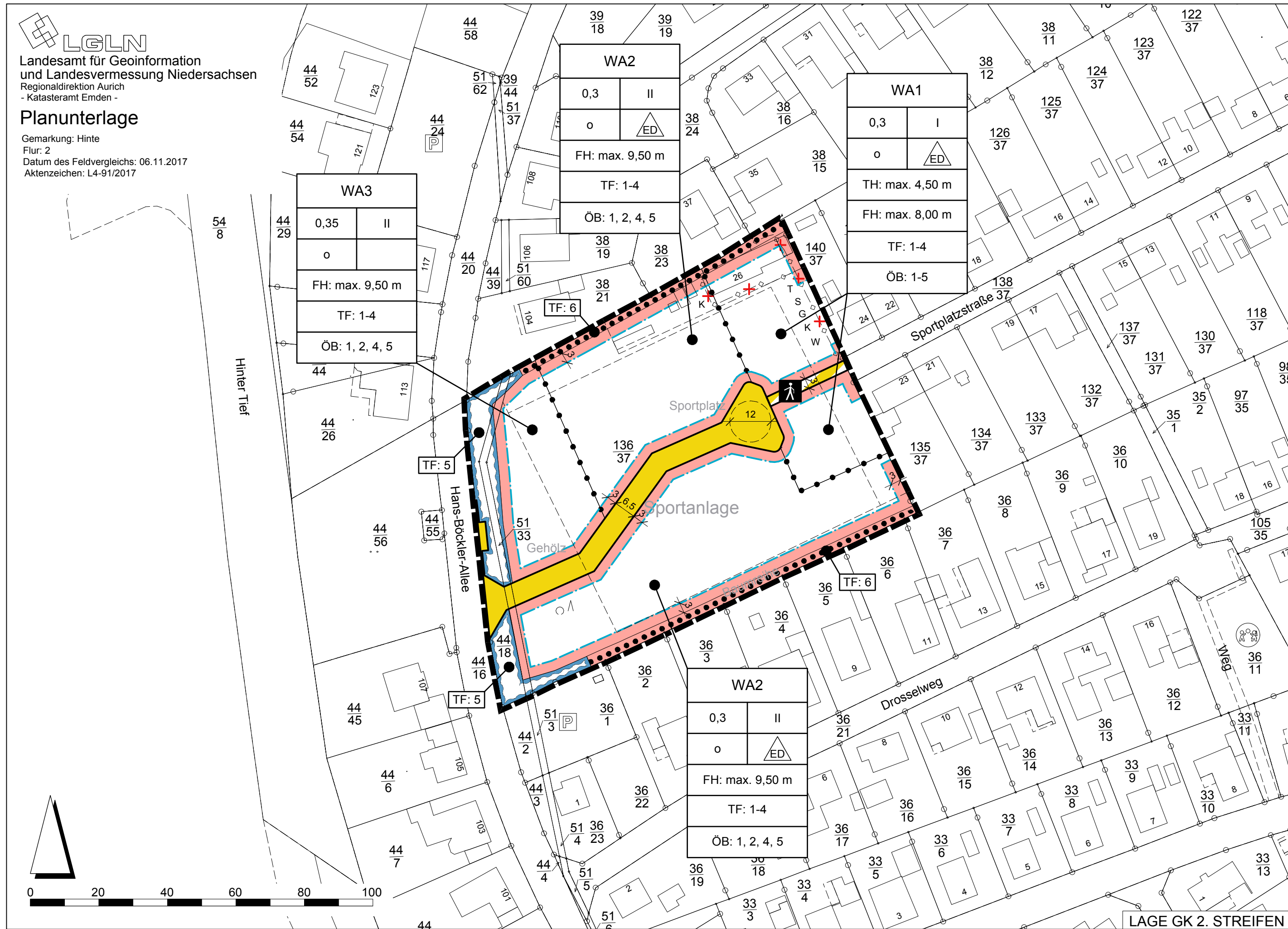




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 u. 4 BauNVO)

1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nm. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe 0,40 m üNN (ca. OK der Hans-Böckler-Allee im künftigen Einmündungsbereich) festgesetzt.

2.2 Firsthöhe (zugleich Gebäudehöhe)
Als Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

2.3 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt.

2.4 Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens auf der Höhe des o. g. unteren Bezugspunktes liegen und darf nicht mehr als 0,50 m darüber liegen.

3. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 40 vom Hundert (40 %) überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzte Fläche dient der Anlage und Unterhaltung eines Entwässerungsgrabens. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Anliegern.

6. Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Flächen befindlichen Gräben sind in Bestand und Funktion als Entwässerungsgräben dauerhaft zu erhalten. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Anliegern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zelt- oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, wobei die Höhe des Versatzes auf maximal 1,20 m festgesetzt wird. Die Dachneigung von Hauptgebäuden darf maximal 20° - 50° betragen. Gegenüberliegende Dachebenen sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur über untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Die Dachneigung bei Nebengebäuden darf maximal 65° betragen.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 20° sind in Plattendeckung - entsprechend RAL 3000 (Fauertrot), RAL 3002 (Karmintrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Koralienrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen. Glasierete oder glänzend wirkende sowie edelengobierte Dachdeckungen sind unzulässig. Glas und Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

3. Traufhöhe

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 das Maß von 4,50 m an keiner Stelle überschreiten.
Für Nebengebäude an den Traufseiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Traufhöhe 7,00 m betragen, wenn der Nebengebäude nicht breiter als 1,0 m der jeweiligen Traufhöhe ist und seitliche Abstände von mindestens 1,00 m zu den Wänden der Hauptgebäude eingehalten werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Absatz 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geschnitten werden.

5. Ausnahmen

Bei untergeordneten, transparenten (Glas o. a.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen:
Nr. 1 Dachform, Nr. 2 Dacheindeckung sowie Nr. 3 Traufhöhe.

PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFAST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBl. S. 48) HAT DER RAT DER GEMEINDE HINTE IN SEINER SITZUNG AM DIESER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HINTE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HINTE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408 "AM HINTER TIEF, HASKAMP" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HINTE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MASSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2017



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 06.11.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

EMDEN, DEN _____

KATASTERAMT EMDEN

UNTERSCHRIFT _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HINTE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HINTE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HINTE HAT DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408 "AM HINTER TIEF, HASKAMP" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HINTE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE HINTE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 0408 "AM HINTER TIEF, HASKAMP" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

HINTE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HINTE, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet 1-3

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: max. 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe
FH: max. 8,00 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

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

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben gem. TF: 5

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern gem. TF: 6

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
TF: 1 textliche Festsetzung Nr. 1
ÖB: 1 örtliche Bauvorschriften Nr. 1

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

KWSTG unterirdische Kabel Deutschland, Wasser-, Strom-, Telekom-, Gasleitung
künftig fortfallend

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.

4. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Hinte zu benachrichtigen.

6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrührungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

7. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

8. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Gemeinde Hinte (Brückstraße 11a, 26750 Hinte) eingesehen werden.