

# Gemeinde Hinte

## OT Loppersum

### Bebauungsplan Nr. 0508



#### Planzeichenerklärung

- Nicht überbaubare Flächen
- Überbaubare Flächen
- Sondergebiet Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Geschollflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise

#### Grenzen

- Ungrenzung des Geltungsbereiches des B.-Planes
- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinien

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Besonderer Zweckbestimmung**
- Beruhigte Bereiche
- Öffentliche Parkplätze

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz

#### Bindung für Bepflanzung

- Ungrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Bäume und Sträucher sind zu erhalten

#### Wasserflächen

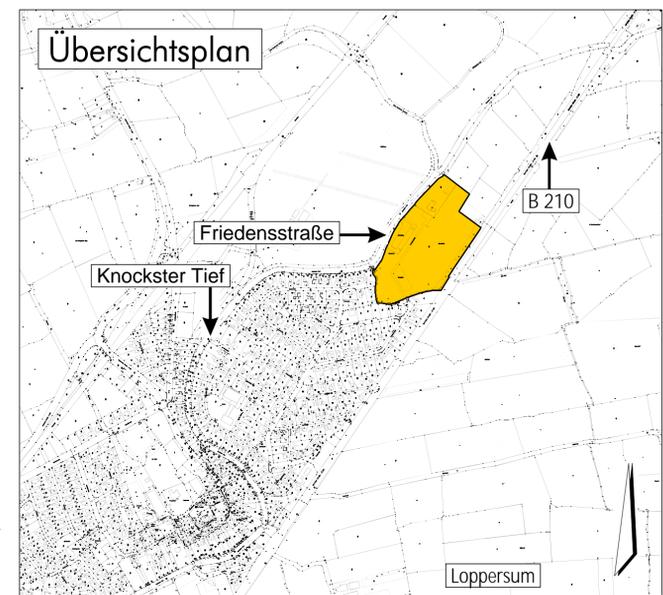
- Hofen
- Gräben

#### Immissionsschutz

- Ungrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen und zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

#### Sonstige Planzeichen

- Müllbehälterstandplatz (2x3m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenzen
- Bebauungsvorschlag
- Bäume und Sträucher sind anzupflanzen



#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Nebenanlagen, Garagen im WA-Gebiet

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

##### 2. Versiegelung

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

##### 3. Befestigungen

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

##### 4. Gewässer/Wasser

An Gräben ist ein Uferstrandstreifen von mind. 3 m Breite einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferstrandstreifens anzulegen.

##### 5. Immissionsschutz

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist folgendes zu beachten:

##### Lärmpegelbereich II

Bei Fenstern von Aufenthaltsräumen, die dem vollen Schalleinfall der B 210 unterliegen, sind Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 und Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen.

##### Lärmpegelbereich III

Bei Fenstern von Aufenthaltsräumen, die dem vollen Schalleinfall der B 210 unterliegen, sind Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 3 und Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen.

##### Lärmpegelbereich II und III

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und unbebaute Außenwohnbereiche dürfen nicht auf der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der B 210 unterliegen oder sind durch bauliche Maßnahmen vor den Verkehrslärmwirkungen abzuschirmen.

#### Gestalterische Festsetzungen

##### 1. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenwand der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walngrad darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenwand 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 unteren 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. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälden - 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 Nebengebäude an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Bagger nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe ist.

##### 4. Ausnahmen

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

##### 4.1 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 (Dachform),
- Nr. 2 (Traufwandhöhe).

##### 4.2 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. 1 (Dachform),
- Nr. 2 (Traufwandhöhe).

##### 4.3 Alternative Energiegewinnung

Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 3 (Dacheindeckung).

##### 4.4 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 folgende Ausnahmen zugelassen Nr. 3 (Dacheindeckung).

#### Hinweise

##### 1. Bodenfunde

Am Rand des Gewässers „Knockster Tief“ umfasst der Bebauungsplan einen Bereich, in dem mit archaischen Funden zu rechnen ist. Nach § 10 NDSchG ist der Beginn aller Erdarbeiten für Straßen, Kanalisation und Hausbau mit der Archäologie abzustimmen und Fundbergungen zu ermöglichen. Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, § 14).

##### 2. Räumstreifen entlang Verbandsgräben

Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung „Knockster Tief“. 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.

##### 3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

##### 4. Immissionsschutz

Zum besseren Verständnis der zukünftigen Bauherren soll das bewertete Schalldämmmaß angegeben werden. Gemäß VDI 2719 wird für Fenster der Schallschutzklasse 2 im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R_w = 32$  dB angegeben und für Fenster der Schallschutzklasse 3 im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R_w = 35$  dB.

##### 5. Versorgungsleitung

Im südöstlichen Bereich des Sportplatzes (nördlich des Flurstücks 17/1) verläuft eine Versorgungsleitung des OÖVV. Die Schutzbestimmungen des OÖVV sind dort zu beachten.

## Gemeinde Hinte

### OT Loppersum

### Bebauungsplan Nr.0508



Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz  
Fischersweg 7+12  
26603 Aurich

#### Gestaltung

M 1:1 000

Verf.-Techn. Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Thielen
Gez.u.Verk.-Techn. Bearbeitung:	24.05.2005 THEILERS Techn.-Angest.
Geprüft:	Dipl.-Ing. Hollwedel
Gesehen:	Dezernent Puchert 16.01.06 Th.Eilers/28.11.06 Th.Eil.
Geändert:	