



Satzung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 0202 des Fleckens Hage

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat des Fleckens Hage folgende Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 0202 beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des am 31.07.1958 genehmigten Durchführungsplanes Nr. 2, der gem. § 173 Abs. 3 BBauG-1960 zum Bebauungsplan Nr. 0202 übergeleitet wurde.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Teil I - Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nutzungsarten

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 (Gartenbaubetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (§ 19 BauNVO).

2.2 Geschößflächenzahl

Es wird eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt (§ 20 BauNVO).

2.3 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 20 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Vorhaben zulässig sind wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 30 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).



3.2 Hausformen

Die festgesetzte Hausform „Einzelhäuser“ wird aufgehoben (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenzen/Baulinien

Die festgesetzten Baulinien werden in Baugrenzen umgewandelt (§ 23 BauNVO)

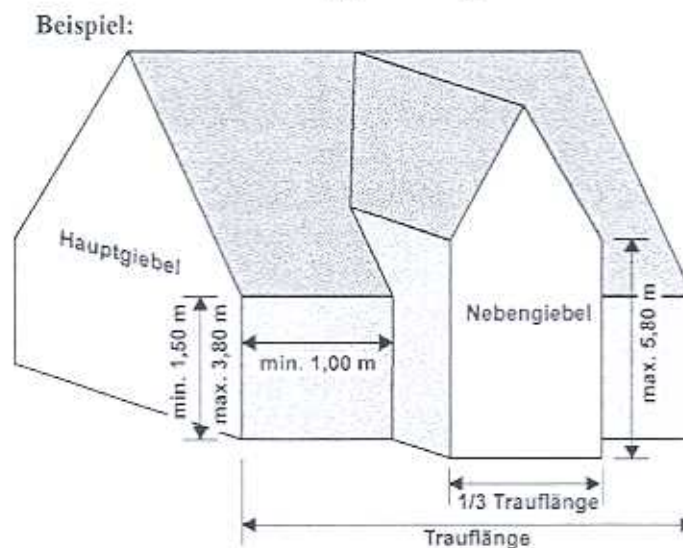
Teil II - Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

4. Höhe der baulichen Anlagen

4.1 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 Nebengiebel nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.



4.2 Sockelhöhe

Die Festsetzung der Sockelhöhe wird aufgehoben.

5. Dächer

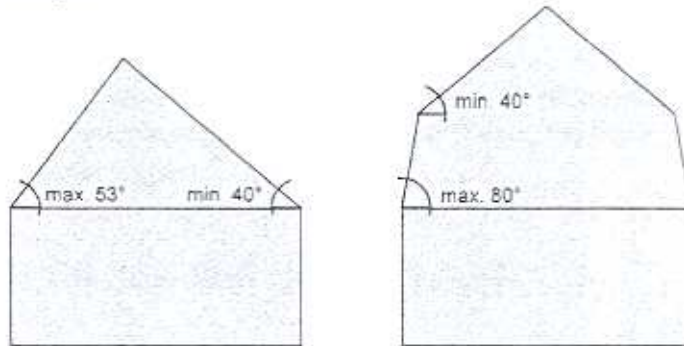
5.1 Dachneigung



Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 38° und dürfen höchstens 53° aufweisen. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° haben.

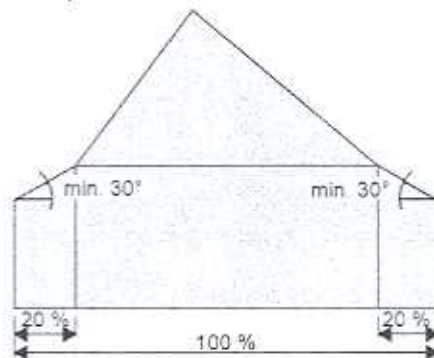
Beispiel siehe nächste Seite

Beispiel:



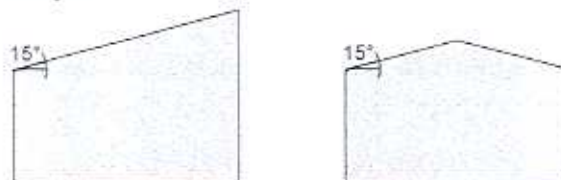
Das Dach darf im untersten Bereich mit einer Neigung ab 30° versehen werden, wenn diese Abschleppung je Traufseite eine Tiefe von 20% der gesamten Gebäudebreite nicht überschreitet.

Beispiel:



Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm (einschließlich überdachter Freisitze) können auch mit Dachneigungen bis zu 15° (Flachdach) ausgeführt werden.

Beispiele:



5.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind mit unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder mit Reet vorzunehmen.

6. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verkleiden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel verwendet werden.

7. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (standortgerechte Sträucher) bestehen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

8. Gebäudestellung

Die festgesetzte Trauf- bzw. Giebelstellung wird aufgehoben.

9. Ausnahmen

9.1 für transparente Bauteile

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 4.1 (Traufwandhöhe), Nr. 5.1 (Dachneigung), Nr. 5.2 (Dacheindeckung) und Nr. 6 (Außenwände) zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Hauptgebäudes liegen.

9.2 für alternative Energiegewinnung

Darüber hinaus sind von der gestalterischen Festsetzungen Nr. 5.2 (Dacheindeckung) Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaic). Die Ausnahme beschränkt sich nur auf eine Dachseite.

9.3 für Garagen und Nebenanlagen

Für Nebengebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm und Garagen gem. § 12 BauNVO sind Ausnahmen von der gestalterischen Festsetzung Nr. 5.2 (Dacheindeckung) und Nr. 6 (Außenwände) bezüglich der Materialwahl zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.

Hage, den 01. Dez. 1998

Der Bürgermeister

- Wenninga -

Der Gemeindedirektor

- Brüggemann -

