

Präambel und Verfahrensvermerk

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der Bauzuvorverordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist in Verbindung mit § 25 g BauNVO sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Hinte den Bebauungsplan Nr. 0313 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Hinle,
Bürgermeister

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 05.02.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 399 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hinle,
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

den
(Ort) (Datum)

LGLN RD Aurich - Katasteramt Aurich
(Anteilige Vermessungsstelle)

Im Auftrage
.....
Siegel
(Unterschrift)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom xx.xx.2023).
Aurich,

Katasteramt Aurich
.....
Siegel
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0313 "Meedeland" wurde ausgearbeitet von urbano stadtp lanung & architektur, Osterstraße 4, 26506 Norden.

Norden,
Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am xx.xx.202x dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xxx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom xx.xx.202x bis einschließlich xxx.xx.202x gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hinle,
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung wurde ihnen am xx.xx.202x durch digitalen Zugang überlassen. Damit wurde ihnen bis zum xx.xx.202x Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hinle,
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hinte hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0313 "Meedeland" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xxx.xx.202x als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hinle,
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.202x im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0313 "Meedeland" ist damit am xx.xx.202x in Kraft getreten.

Hinle,
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hinle,
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hinle,
Bürgermeister

Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Nutzungsart / Bauweise
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0313 "Meedeland" ergeben sich aus den Eintragungen in der Zeichnung und den nachstehenden Ausführungen.
Festgesetzt wird:
Allgemeines Wohngebiet, II-geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Firsthöhenbeschränkung, geschlossene, sowie abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen, Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung, GRZ 0,3 bzw. 0,4
Fläche für den Gemeinbedarf, II-geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Firsthöhenbeschränkung, abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkungen, Einzelhausbebauung, GRZ 0,3.

1 Textliche Festsetzungen
1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 13a BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Tankstellen
• Gartenbaubetriebe
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO nicht zulässig.

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser gilt die Regelung, dass eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zählt.

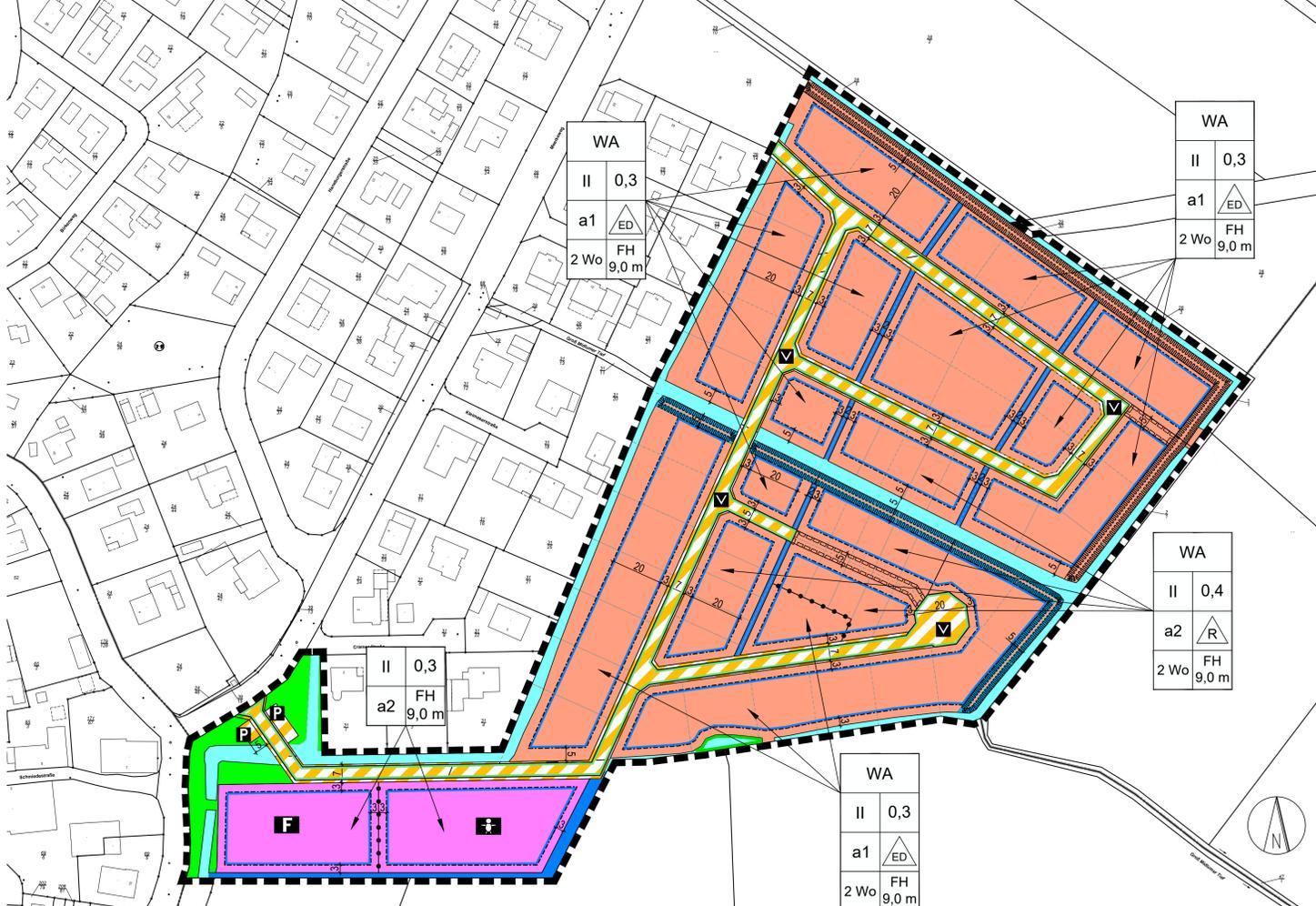
1.3 Bauweise
Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a1) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise (a1) ist der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,0 m für Einzelhäuser und 20,0 m für Doppelhäuser. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.
In den allgemeinen Wohngebietsflächen in denen eine Reihenhausbebauung zulässig ist gilt die geschlossene Bauweise. In der geschlossenen Bauweise wird auf den seitlichen Grenzabstand verzichtet.
Für die Gemeinbedarfsflächen ist eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Diese ist der offenen Bauweise gleichzusetzen jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Im festgesetzten Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 - 1.8, unzulässig.

1.5 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt
Bei einer Einzel- oder Doppelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten, wobei als seitliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.
Des Weiteren sind im Plangebiet nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig. Sind in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet worden, deren Anordnung ineinandergereicht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von jeweils 4,00 m zulässig.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen
Im Plangebiet ist gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m als Höchstgrenze zulässig - bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßen-mitte vor dem jeweiligen Grundstück.

Planzeichnung:



1.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
Rechtsgrundlage BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6
Im Plangebiet werden zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) festgesetzt.
Für GFL 1 gilt:
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Gunsten der Gewässerunterhaltung, zu belastende Fläche
Für GFL 2 gilt:
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

1.9 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
Im Plangebiet ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überlagerten Flächen zulässig. Die Hausanschlusssysteme sind hiervon ausgenommen.

2 Örtliche Bauvorschriften
2.1 Traufwandhöhe
Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1
Im festgesetzten WA-Gebiet darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl.

2.2 Dachform
Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1
Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Puttdächer sind unzulässig.
Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

2.3 Dachaufbauten
Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1
Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Puttdächer sind unzulässig.
Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

2.4 Dachneideckung
Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1
Im gesamten Plangebiet sind die Dachneideckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen, anthrazitfarbenen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013, Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbelagungen - Produktanforderungen) oder Riet vorzunehmen.
Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007.
Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012.
Als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als grau bzw. anthrazitfarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.
Die Mischung verschiedener Farben bei der Dachneideckung sind den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.
Vom der festgesetzten Dachneideckung kann abgewichen werden,
1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsbereidungen, Windfänge, Haus- eingangstrepfen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Von der festgesetzten Dachneideckung kann abgewichen werden,
1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsbereidungen, Windfänge, Haus- eingangstrepfen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

2.5 Außenwände
Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1
Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach unten sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2015-11 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-4: 2019-01 „Mauerziegel - Teil 4: Keramikklinker“) zu verbinden.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rotlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Faseltorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellerorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Schieferorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Koralerrot) verwendet werden.
Die Mischung verschiedener Farben bei den Außenwänden aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.
Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
1. wenn für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonflächen o.ä. verwendet werden soll, oder
2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstrepfen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.
Materialien und Konstruktionen die andere vortauschen sind unzulässig.

2.6 Einfriedung der Baugrundstücke
Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 3
Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder offene Zäune zulässig.
Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarschaftlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit offenen Drahtgelfächzäunen in Kombination mit Hecken innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Ansonsten sind Zäune in Holz oder Metall auszuführen.

2.7 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Rechtsgrundlage NBauO § 9 Abs. 2
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 besodet 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 §) 2) NBauO wird ausdrücklich hingewiesen.
2.8 Werbeanlagen und Antennen
Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 4
Im gesamten Plangebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,0m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9 Ordnungswidrigkeiten
Rechtsgrundlage NBauO § 80 Abs. 3
Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3 Hinweise

3.1 Gestaltung der Vorgartenbereiche
Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Demgemäß sind die Vorgartenbereiche unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortstypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Größtflächige, gepflasterte „Pflastersteine“ sind nicht zulässig. Die Gestaltungsvorgaben sollen ein hohes Anteil gepflasterter Flächen und ortstypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baulinien und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßzerbrüche, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 sowie die Änderung vom 26.05.2011) meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

3.3 Altablagerungen / Altlasten / Abfälle
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.
Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfalltrennungsvorschriften. Abfälle sind in der Weise zu trennen, dass die Schadlosigkeit des Materials durch Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

3.4 Sichtfelder
Gemäß § 31 (2) NStRG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten.

3.5 Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genötigt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.6 Kontaminationen und Bodenbehandlung
Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenutzungsbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bebauungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotsszonen, Baggermaten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmiten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der **Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“** des LBEG gilt als Leitfaden zu diesem Thema.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nicht Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft verriegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

3.7 Verwendung von Bauersatzstoffen
Zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des §7 Abs. 3 KrWG erfüllen sind gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und werden nicht diskriminiert. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recycling-schotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anfordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

3.8 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen
Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten.
Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen ist nur zulässig, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung gemeldet werden.
Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der Gemeinde beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.
Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodentremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollte die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorgabewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hinter-zug dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

3.9 Begrünung von Hauswänden
Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.

Legende:

- 1. Art der baulichen Nutzung
II § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung
0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Vollgeschoss, Höchstmaß: 2 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH 9,0 m Firsthöhe in m, Höchstmaß: 9,0 Höhenangabe relativ zur Straßenoberkante an der Position des Planinhalts. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 2 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Art der Bebauung: ED, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Art der Bebauung: R, Nur Reihenhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Bauweise: a1, Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Bauweise: a2, Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
F Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
K Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
- 5. Verkehrsflächen
P Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
V Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Grünflächen
Grüne Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Wasserflächen geplant
Umgründung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A Abgrenzung von Biotopen
- 9. Sonstige Planzeichnungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

freizuhalten.
3.5 Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genötigt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.6 Kontaminationen und Bodenbehandlung
Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenutzungsbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bebauungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotsszonen, Baggermaten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmiten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der **Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“** des LBEG gilt als Leitfaden zu diesem Thema.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nicht Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft verriegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

3.7 Verwendung von Bauersatzstoffen
Zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des §7 Abs. 3 KrWG erfüllen sind gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und werden nicht diskriminiert. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recycling-schotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anfordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

3.8 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen
Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten.
Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen ist nur zulässig, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung gemeldet werden.
Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der Gemeinde beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.
Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodentremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollte die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorgabewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hinter-zug dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

3.9 Begrünung von Hauswänden
Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.

urbano stadtp lanung & architektur
GEMEINDE HINTE
BEBAUUNGSPLAN NR. 0313
"MEEDELAND"
GROSS MIDLUM
VORENTWURF **M 1:1000**
Planung
gez.: l. g. p. k. n. | gep. r. | pet. | p. | j. | Datum | 09.05.2025
Stand der Planung | Datum | 22.05.2025
Architektin | kerstin petersen | osterstrasse 10 - 26506 norden | fon 04931 - 97 50 150 | fax 04931 - 97 50 160
Auftraggeberin | Gemeinde Hinte | Brückstraße 11a | 26759 Hinte
info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de

