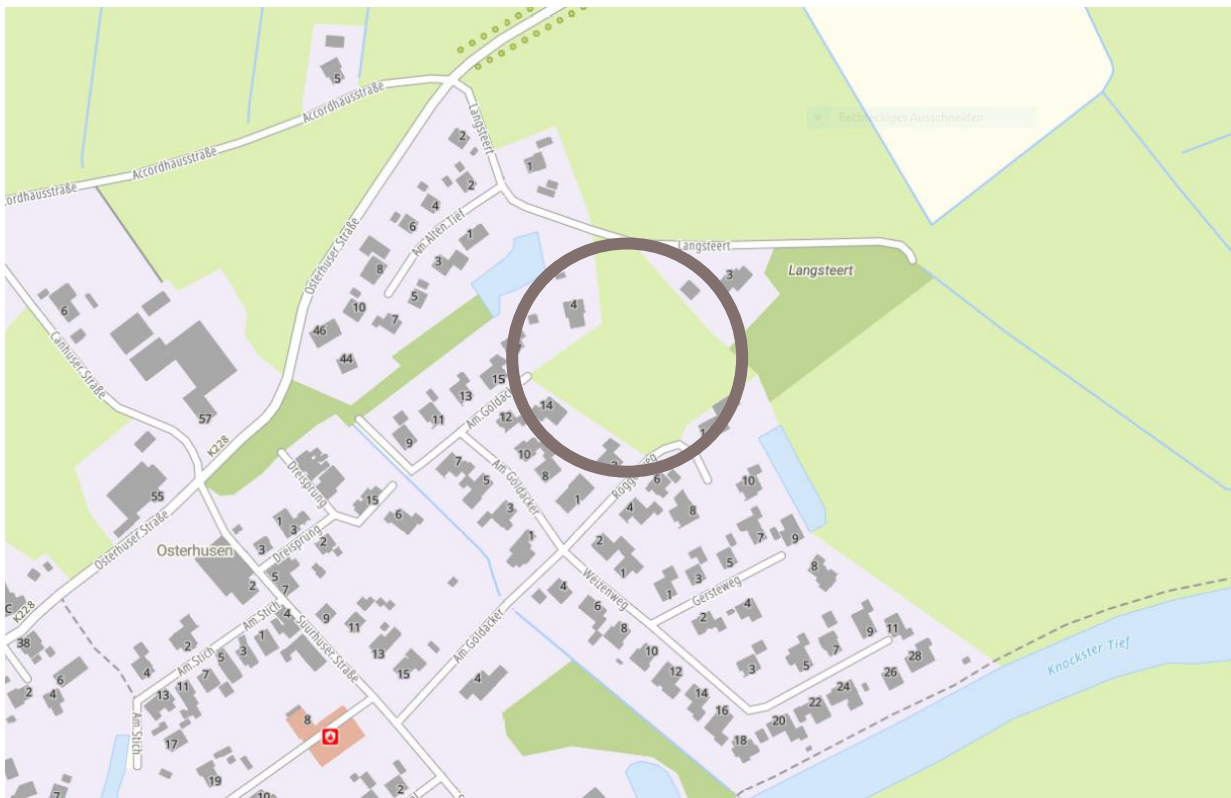


GEMEINDE HINTE

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 0607 „Roggenweg“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Quelle: Geolife.de Navigator

Vorentwurf

Stand 04.09.2025

stadtplanung & architektur

Osterstraße 4
26506 Norden

fon 04931 - 9750 150
fax 04931 - 9750 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	4
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	5
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	5
2.2	Landesraumordnung.....	7
2.3	Regionale Raumordnung.....	8
2.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
2.5	Dorfentwicklungsplanung	10
3	Städtebauliches Konzept.....	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
3.3	Freiflächenkonzept.....	12
3.4	Gestaltung.....	12
4	Städtebauliche Werte	12
5	Umweltbelange	13
5.1	Schutzgüter.....	13
6	Festsetzungen	16
6.1	Textliche Festsetzungen	16
6.1.1	Nichtzulässigkeit von Ausnahmen	16
6.1.2	Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.....	16
6.1.3	Bauweise	17
6.1.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen.....	17
6.1.5	Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt	17
6.1.6	Bedingte Festsetzung zur privaten Grünfläche	18
6.2	Örtliche Bauvorschriften.....	18
5.2.1	Traufwandhöhe	18
5.2.2	Dachform	18
5.2.3	Dachaufbauten.....	19
5.2.4	Dacheindeckung.....	20
5.2.5	Außenwände	21

5.2.6	Einfriedung der Baugrundstücke	22
5.2.7	Werbeanlagen und Antennen	22
5.2.8	Ordnungswidrigkeiten	23
5.3	Hinweise	23
5.3.1	Gestaltung der Vorgartenbereiche	23
5.3.2	Bodenfunde	23
5.3.3	Altablagerungen / Altlasten / Abfälle	24
5.3.4	Sichtfelder	24
5.3.5	Erkundungspflicht	24
5.3.6	Kontaminationen und Bodenbehandlung	24
5.3.7	Verwendung von Bauersatzstoffen	24
5.3.8	Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen	25
6	Ver- und Entsorgung	25
6.1	Wasserversorgung	25
6.2	Abwasserbeseitigung	25
6.3	Gas- und Strom-Versorgung	26
6.4	Abfallbeseitigung	26
6.5	Oberflächenentwässerung	26
6.6	Telekommunikation	26
6.7	Löschwasserversorgung	26
7	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020	26
7.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	26
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	26
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27
7.4	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27
7.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27
7.6	Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	27
7.7	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	27
7.8	In Kraft treten	27

1 Allgemeines

Die Ortschaft Osterhusen in der Gemeinde Hinte ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung, mit wenigen nicht störenden Gewerbebetrieben und großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen. Aufgrund starker Identifikatoren der Wohnbevölkerung für die Ortschaft Osterhusen ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken geplant.

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0607 „Roggenweg“ in Osterhusen aufzustellen.

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hinte ist als Wohnstandort überaus attraktiv. Unabhängig von der allgemeinen demografischen Entwicklung, besteht bereits seit Jahren eine gleichbleibend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Diese resultiert aus der Wohnqualität und Erholungsfunktion, die ein Vorort mit ländlichem Umfeld der Stadt Emden bietet. Daneben profitiert die Gemeinde Hinte wie fast alle Gemeinden und Städte, entlang der Nordseeküste, vom Zuzug an Auswärtigen, die im touristischen Umfeld der Küstenregion ihren Lebensabend verbringen möchten.

Für die Gemeinde Hinte wird die Stabilisierung der Einwohnerzahlen bzw. ein gemäßigtes Bevölkerungswachstum angestrebt.

Die Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte, der wachsende Anspruch an den Standard sowie der Größe der Wohnung, die Zunahme der Zahl der Single- bzw. Single mit Kind-Haushalte, die Bevorzugung des klassischen Einfamilienhauses bzw. Doppelhauses sowie der Zuzug von außerhalb sind ebenfalls ursächlich für die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken. Im Sinne der Ressourcenschonung sowie des nachhaltigen Umganges mit bestehenden Boden- und Baulandreserven soll eine Siedlungsarrondierung am östlichen Dorfrand, vom Ortsteil Osterhusen, vorgenommen werden. Es handelt sich um Flächen Außerhalb des Dorfzentrums entlang eines gewachsenen Siedlungsraumes.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

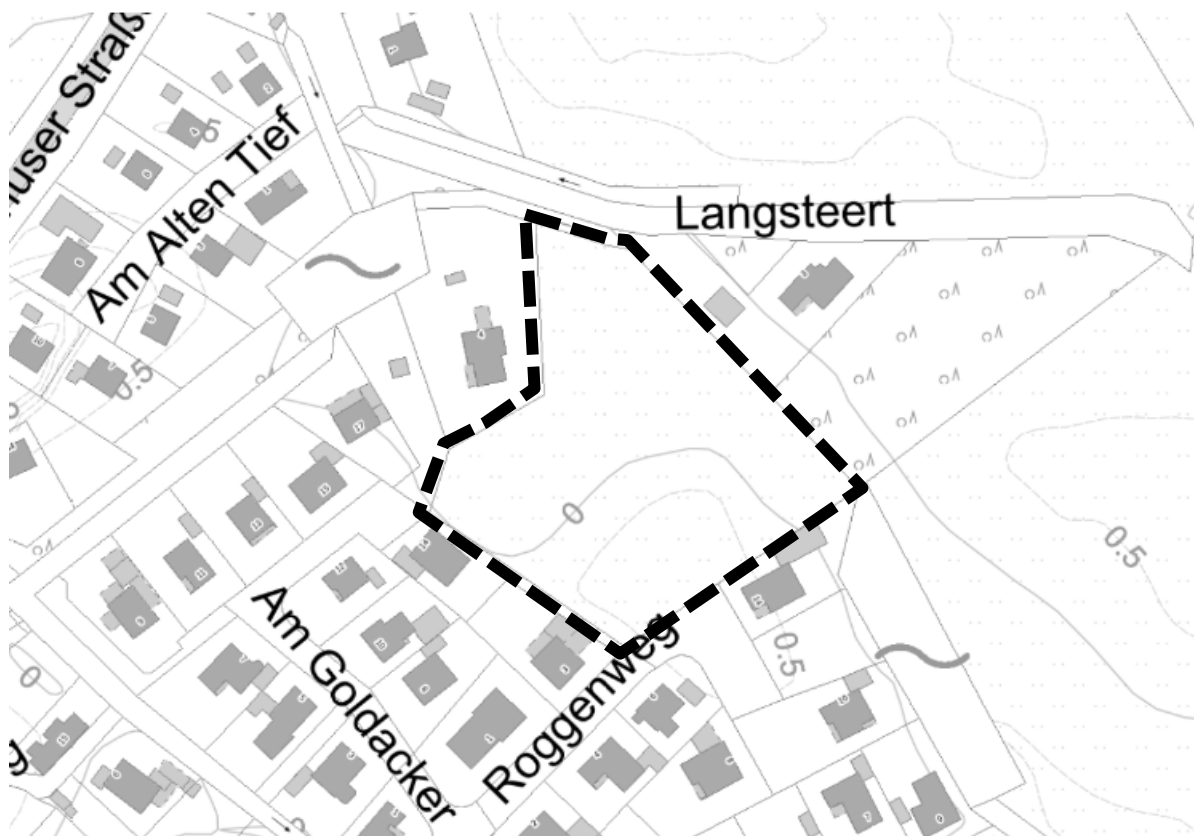
Das Plangebiet liegt nordöstlich im Ortsteil Osterhusen der Gemeinde Hinte. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Das Plangebiet liegt südlich der Langstreet und nördlich des Roggenwegs. In nordwestliche und östliche Richtung wird das Plangebiet durch vorhandene Bebauung begrenzt und im Westen liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Kapitel 1.3 ersichtlich.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 7/14 in der Gemarkung Osterhusen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist auf dem folgenden Übersichtsplan, sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.



— — — Grenze d. Geltungsbereiches

Quelle: GeoLife

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird über den Roggenweg erschlossen, dieser geht in südwestlicher Richtung in die Straße Am Goldacker über und mündet dann in die Suurhuser Straße. Diese führt in südwestlicher Richtung zur B 210 über die, in nördliche Richtung, die Städte Norden und Aurich erreicht werden und in südliche Richtung die Stadt Emden erreicht wird. Über den Autobahnanschluss an die A 31 in Emden werden die Städte Leer und Oldenburg erreicht.

2 Planungsvorgaben

2.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Bund verfolgt mit der Aufstellung des Raumordnungsplans das Ziel, zukünftige Hochwasserschäden an Gebäuden und Infrastruktur zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

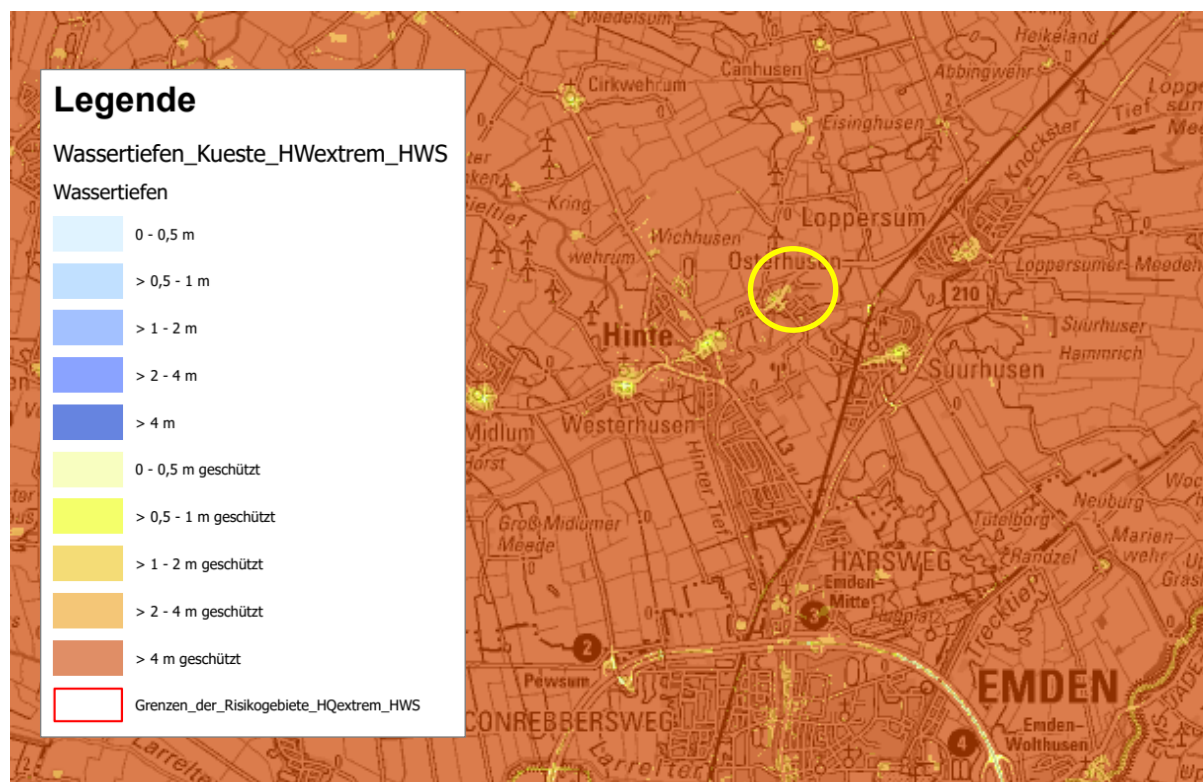
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen

verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen. Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt.

Gem. der Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von > 4 m. Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich. Das entsprechende Szenario ist in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. unten).

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein (s. Abb. S. unten). Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke besteht demnach an sich eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung. Die Grafik des Szenarios für den Fall einer Überschwemmung bei extremen Hochwasser bzw. Deichbruch (s. Abb. S. 8) zeigt jedoch, dass nicht nur das Plangebiet, sondern mehr als die Hälfte aller Wohnflächen im Landkreis Aurich von einer Überschwemmung mit einer Wassertiefe von mehr als 3 m betroffen sein würden. In diesem Sinne können für das Plangebiet dieselben Bedingungen bzw. Risiken in Anspruch genommen werden, wie für die überwiegenden bestehenden Wohnflächen des Landkreises.



Grenzen der Risikogebiete HQextrem und Wassertiefen im Extremfall HWextrem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN

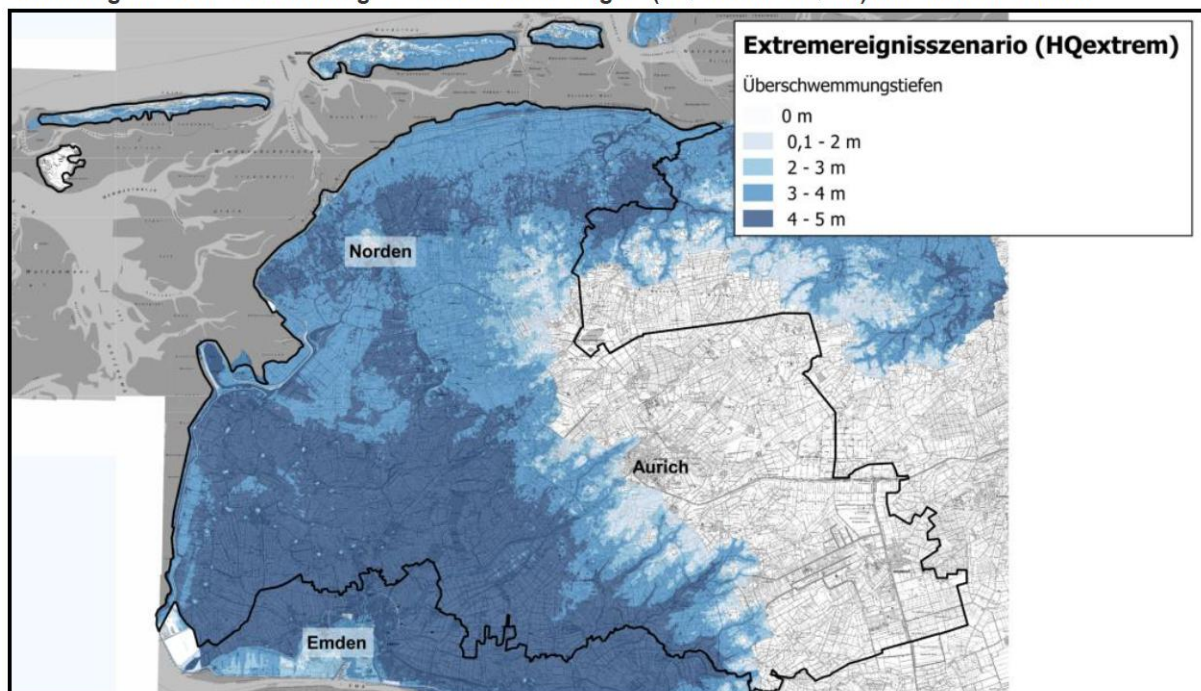
 Plangebiet

Unter dem Vorbehalt eines Restrisikos, das wie für das Plangebiet, so auch für weite Teile des Landkreises besteht, können demnach die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH zusammenfassend zwar nicht als unerheblich betrachtet werden, stehen dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigten Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist an sich zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar. Die Küstenüberschwemmungen wurden bereits unter Kap. I Ziff. 1.1 betrachtet.

Somit steht auch der Belang des Klimawandels dem Vorhaben nicht entgegen.

Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

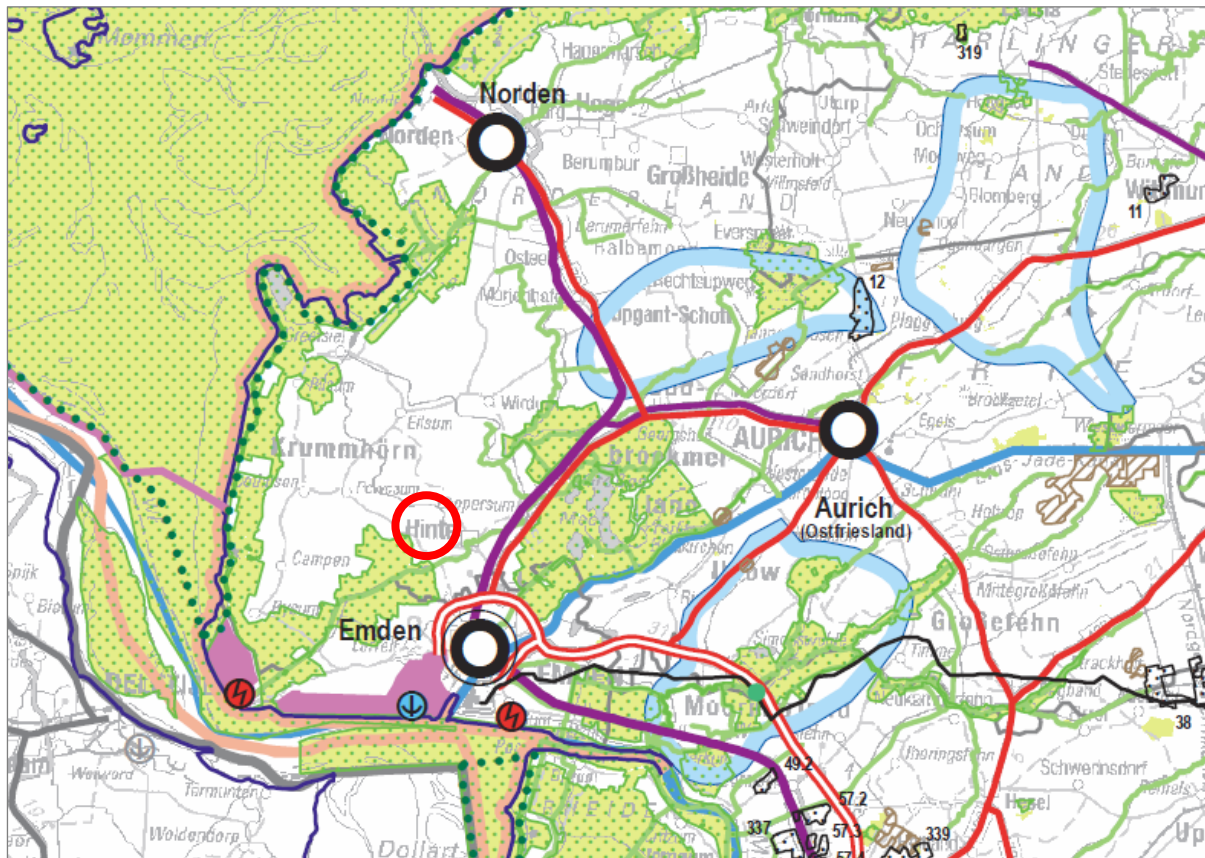
2.2 Landesraumordnung

Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378).

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gegenstand der letzten Änderung, die am 26.09.2017 in Kraft getreten ist, sind für die Gemeinde Hinte Festlegungen zum Biotopverbund. Es wird der Bereich des Wattenmeeres und Teile der vorgelagerten Marschlandschaft flächig mit dem Entwicklungsziel Biotopverbund versehen. Den Ausweisungen stehen die Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planungen nicht entgegen.

Die Eisenbahnstrecke Emden-Norddeich sowie die Bundesstraße 72 als Hauptverkehrsweg sind Bestandteil der zeichnerischen Darstellung der raumordnerischen Absichten des Landes Niedersachsen.

Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist im LROP ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab

 Planungsgebiet Gemeinde Hinte

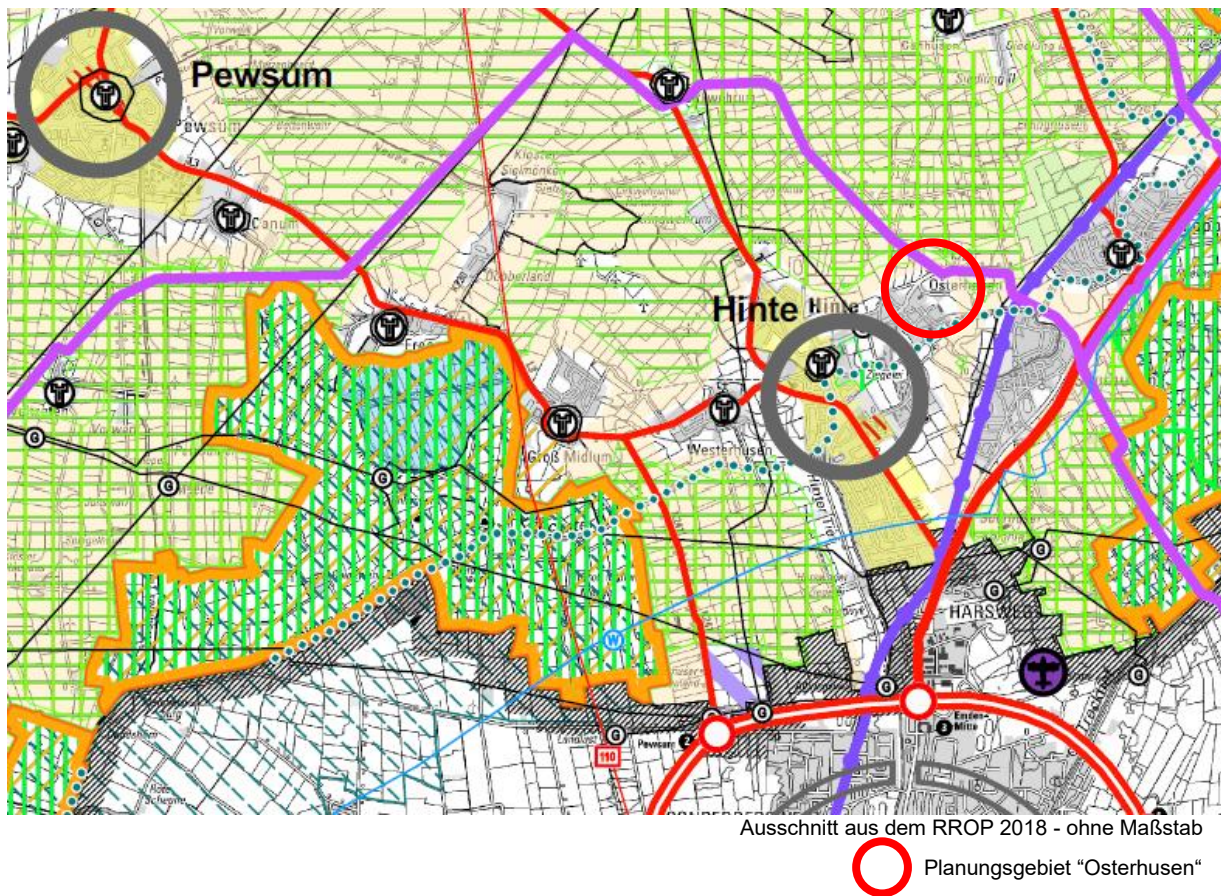
2.3 Regionale Raumordnung

Auf der Ebene des Landkreises Aurich gilt im vorliegenden Bauleitverfahren das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich in seiner Fassung aus dem Jahr 2018.

Die Gemeinde Hinte wird im zeichnerischen Teil des RROP als Grundzentrum mit besonderem Schwerpunkt für die Erholung dargestellt. Außerdem wird die Anbindung an die Haupteisenbahnstrecke im nahe liegendem Mittelzentrum Oberzentraler Teilfunktion Emden Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie an die Hauptverkehrsstraße B 210 Aurich – Emden gezeigt. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes sind keine Darstellungen getroffen.

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP hat die Siedlungsentwicklung vornehmlich in den zentralen Orten stattzufinden.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0607 „Roggenweg“ zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Osterhusen der Gemeinde Hinte steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

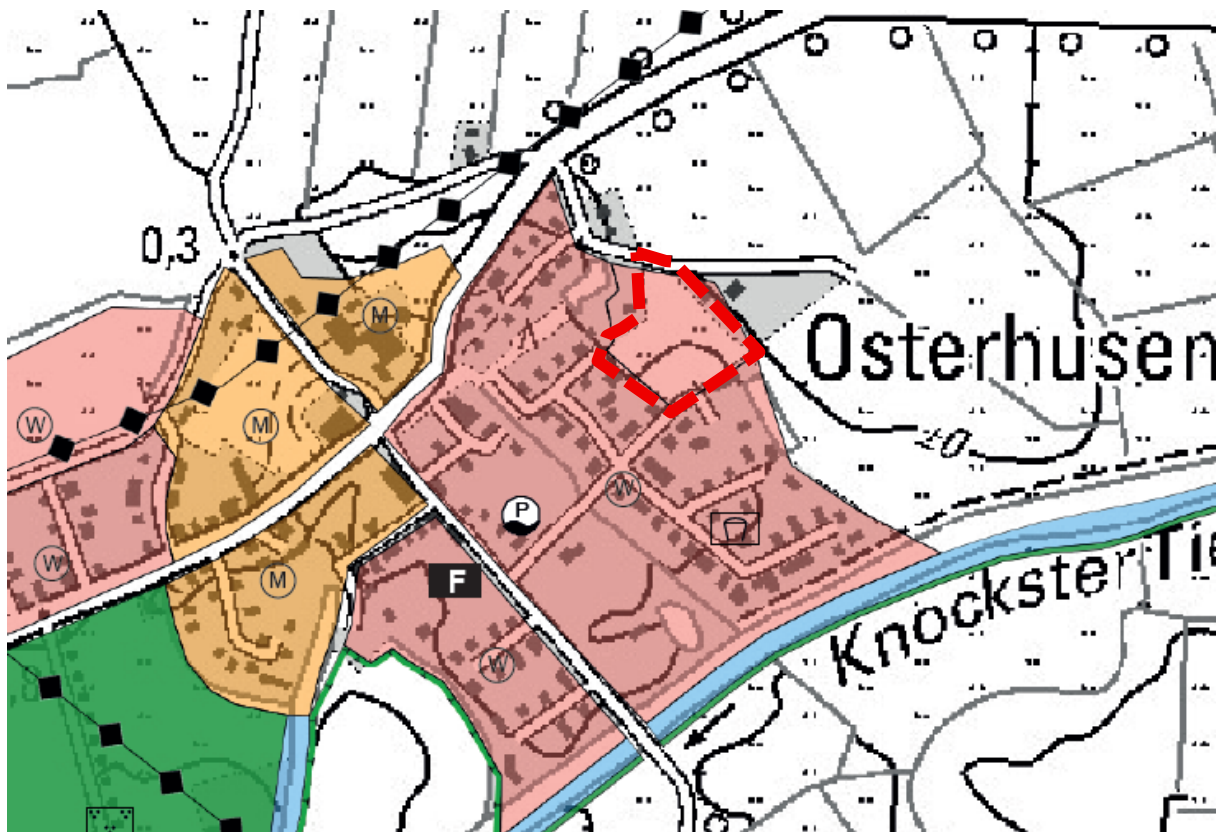
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinte ist der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, östlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Wie bereits ausführlich im Kapitel 1 beschrieben, soll die Gemeinde Hinte als Wohnort der einheimischen Bevölkerung erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden. Der Standort erlaubt die Weiterentwicklung im Rahmen umgebender intakter Wohn- und Landschaftsstrukturen unter Wahrung des Ortscharakters.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes weist die Flächen des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet aus.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hinte entwickelbar.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinte (Ausschnitt)

--- Geltungsbereich der gepl. Änderung

2.5 Dorfentwicklungsplanung

Die Dorfregion wurde am 30.03.2021 in das Programm der Dorfentwicklung des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aufgenommen. Zur Dorfregion „Hinte“ im Landkreis Aurich zählen die Ortschaften Hinte, Westerhusen, Groß-Midlum, Canhusen, Osterhusen, Loppersum, Suurhusen und Cirkwehrum.

Die Förderung im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes ist Teil der Strukturpolitik Niedersachsens für die ländlichen Räume. Ziel des Förderprogramms ist die Schaffung attraktiver Lebensbedingungen für alle Bewohnergruppen der Dorfregion. Anlass geben Auswirkungen der zukünftigen demografischen Veränderungen, des Strukturwandels und des Klimaschutzes. Der Dorfentwicklungsprozess soll einen zielgerichteten Umgang mit den zukünftigen Herausforderungen einleiten:

- Sicherung und Anpassung der Infrastruktur (Nahversorgung, medizinische und gesundheitliche Versorgung, Bildung und Betreuung)
- die Stärkung des Gemeinschaftslebens,
- Anpassung und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Flächensparnis und Innenentwicklung unter Berücksichtigung der typischen Baukultur.

Für den Ortsteil Osterhusen wird eine sozial- kulturelle Erneuerung vorgesehen, sowie die Neuschaffung von Wohnraum und Bauplätzen für junge, einheimische Familien der gesamten Gemeinde Hinte. Weiterhin wird auf alternative Wohnkonzepte im Bereich seniorenfreundliches Wohnen hingearbeitet.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Baulücke im weitgehend zusammenhängend bebauten Ortsteil geschlossen und neue Wohnbaumöglichkeiten unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise geschaffen. Damit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung der Gemeinde Hinte.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

In den Wohnbaugebieten der Gemeinde Hinte überwiegt, wie bereits unter Kapitel 1.2 beschrieben, eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Nebenanlagen (Carports und Garagen).

Die Dorfmitte von Osterhusen ist geprägt durch eine historische Bauweise in dessen Mittelpunkt sich die örtliche freiwillige Feuerwehr befindet. Vorzufinden ist eine Mischnutzung aus Wohnen, vereinzelt Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowie einzelner landwirtschaftlicher Betriebe. In den umliegenden Siedlungserweiterungen am Dorfring herrscht eine Wohnnutzung vor.

Um den Charakter der angrenzenden Siedlungsbereiche beizubehalten und um der Funktion der Dorfrandlage als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Sowohl reine Wohngebiete (WR) als auch allgemeine Wohngebiete (WA) dienen dem Wohnen bzw. vorwiegend dem Wohnen. In einem reinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (wie z.B. Friseur, Versicherung, Kosmetik etc.) unzulässig, während sie in einem allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zugelassen werden können. Dies ist zur Belebung des Gebiets ausdrücklich erwünscht, da durch wohnungsnah nicht störende Gewerbebetriebe eine Verbesserung der Nahversorgung bei gleichzeitig kürzeren Wegen erreicht werden kann. Somit wird indirekt der Fuß- und Radwegverkehr angeregt und der Verzicht zur Benutzung des PKW initiiert.

Im WA sind - wie zeichnerisch festgesetzt – ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird aufgrund der Ortsrandlage getroffen, um einerseits durch eine aufgelockerte Bebauung einen Übergang zum Ortsrand sicherzustellen und andererseits der Charakteristik des Ortes und der Nachbarbebauung zu entsprechen. Die textlichen Festsetzungen sichern in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften eine dem Ortsbild angepasste teils aufgelockerte Bebauungsstruktur mit größeren Anteilen von Gartenflächen. Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern am Ortsrand von Osterhusen begründet. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung ortstypischer Bebauung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) sind die zulässigen Einzelhäuser in abweichender Bauweise mit einer Längenbeschränkung von max. 15,00 m bzw. max. 20,00 m für Doppelhäuser zu errichten.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

Die Gebäude dürfen mit zwei Vollgeschossen, eingeschränkt durch eine Firsthöhenbeschränkung auf max. 9,00 m errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der in Osterhusen vorherrschenden und typischen Wohnbebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch eine textliche Festsetzung auf 65% beschränkt.

In diesem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen dem Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

3.3 Freiflächenkonzept

Innerhalb des Plangebietes wird im nordöstlichen Plangebiet eine private Grünfläche festgesetzt. Der Eigentümer dieser Fläche ist derzeit nicht bereit, die Fläche als Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Um an dieser Stelle dennoch einen Siedlungsabschluss und einen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die potentiell weiter östlich verlaufende Siedlungsbegrenzung wird somit zwar etwas eingeschränkt, jedoch wird dennoch aufgrund der vorhandenen Sackgassenendlagen und der damit einhergehenden bestehenden Erschließungsanlagen eine sinnvolle Siedlungsarrondierung erwirkt.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche gilt nur so lange Herr und/oder Frau Scholz das anliegende Grundstück bewohnen. Sobald dies nicht mehr so ist, wird diese private Grünfläche zu weiterer Wohnbaufläche und einer öffentlichen Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken umgewandelt. (siehe Festsetzung 6.1.7)

3.4 Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Bauvorschriften regeln das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes.

4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,76 ha (7582 m²). Davon entfallen auf die unterschiedlichen Nutzungen folgende, anteilige Flächen (alle Angaben circa-Werte, da zeichnerisch ermittelt):

Gesamtfläche	7582 m²
Allgemeines Wohngebiet	2694 m ²
Wasserflächen geplant (Regenrückhaltung)	147 m ²
Wasserflächen (vorhandene Gräben)	255 m ²
Private Grünfläche	3927 m ²

Fußweg	221 m ²
Verkehrsfläche	324 m ²
Mülltonnenaufstellfläche	14 m ²

5 Umweltbelange

Um den Eingriff in Natur und Umwelt abzuschätzen und um Aussagen zu den Auswirkungen auf die vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften machen zu können, wurde ein Umweltbericht mit landschaftspflegerischen Maßnahmen, sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung zum Vorhaben vom Büro A&R Umweltplanung GmbH ausgearbeitet.

5.1 Schutzgüter

In diesem wurden die Auswirkungen, der vorliegenden Planung, auf die Schutzgüter Mensch, Biotoptypen, Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, sowie Schutzgebiete und biologische Vielfalt untersucht. Diese werden im Folgenden dargelegt.

Schutzgut Mensch:

Während der Bauphase treten Emissionen von Lärm und Abgasen durch den Baustellenverkehr auf. Nächtliche Bauaktivitäten sind nicht vorgesehen. Diese temporären Beeinträchtigungen betreffen vor allem die Anwohner des Raumes. Eine dauerhafte Beeinträchtigung wird aufgrund der zeitlichen und räumlichen Begrenzung der Baumaßnahme jedoch ausgeschlossen. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist im Zuge der Schaffung der neuen Wohngebäude mit einem sehr begrenzten zusätzlichen Fahrzeugverkehr zu rechnen.

Ein Naherholungsbereich entlang des Vorhabenbereiches liegt nicht vor.

Das Vorhaben wirkt nicht störend außerhalb der Eingriffsgrenzen. Anlage- und baubedingt sind keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist mit keiner Verschlechterung der Wohn- und Naherholungsqualität für den Menschen zu rechnen.

Schutzgut Biotoptypen:

Durch die geplante Baumaßnahme werden insgesamt ca. 0,76 ha an Biotoptypen (hier Intensivgrünland und Entwässerungsgrabenabschnitte) beeinträchtigt (s. Tab. 5). Eine direkte Beeinträchtigung erfolgt während der Bauphase durch die Beseitigung der genutzten Grünlandbereiche. Im gesamten Eingriffsbereich wird der vorhandene Biotoptyp vollständig verändert und zum Teil dauerhaft zerstört. Lebenshabitate für Tier- und Pflanzenarten werden dem Lebensraum hier vollständig entzogen. Angrenzende Gehölzbereiche bleiben erhalten. Der nordöstliche verlaufende Graben wird verlegt, bleibt in seiner Funktion aber erhalten.

Trotz der überwiegend geringwertigen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen ist der Eingriff als erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Biotoptypen zu erwarten. Pflanzen der Roten-Liste sind im geplanten Baubereich nicht vorhanden. Die angrenzenden Gehölzstrukturen außerhalb der Planungsbereiche bleiben erhalten. Die Eingriffe in das Schutzgut Biotoptypen müssen entsprechend kompensiert werden.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Die Arten- und Lebensgemeinschaften im Vorhabenbereich stellen sich als unterentwickelt (artenarm) dar. Für die Avifauna liegen unterentwickelte Bruthabitate vor, die aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultieren. Lediglich entlang der Entwässerungsgräben und der alten Gehölzreihen befinden sich besser entwickelte Habitate.

Die Gehölzbereiche bleiben nach derzeitigen Planungstand vollständig erhalten.

Das Baufeld erstreckt sich auf bisher intensiv genutzte Grünlandbereiche, die nicht mit Bruthabitaten belegt sind. Durch das Vorhaben werden keine wichtigen Brut- oder Nahrungsflächen der Avifauna beeinträchtigt. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Baubereich nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen. Sollten Brutvorkommen im Eingriffsbereich vorhanden sein, dürfen die Bauarbeiten erst nach der Beendigung der Brut durchgeführt werden (Bauzeitenregelung).

Die potentiell vorhandenen Fledermaus-Arten des Raumes nutzen das Eingriffsgebiet nicht als Fortpflanzungshabitat, da keine entsprechenden Strukturen vorhanden sind (Gehölze/Gebäude etc.). Diese liegen außerhalb der Vorhabenflächen. Die Vorhabenbereiche dienen sicherlich als Nahrungshabitat, wenngleich keine ausgeprägten insektenreichen Nahrungshabitate (fehlende Weidenutzung und Blütenarmut) vorliegen (s. h. Kap. 4.1, Umweltbericht). Die westlichen Grabenbereiche des Gebietes bleiben erhalten. Der nordöstliche dauerhaft wasserführende Graben wird verlegt, hier liegen Fortpflanzungshabitate von Amphibien und Libellen. Die Entwässerungsgräben des Gebietes sind ggfs. Wanderhabitate von Amphibien. Im Rahmen der Erstellung des Baugebietes sind Artenschutzmaßnahmen (Sicherung und ggfs. Umsiedlung von Amphibien, Aufbau von Amphibienschutzzäunen etc.) zu ergreifen (s. Kap. 4.1, Umweltbericht).

Mit der Erstellung des Baugebietes und der notwendigen Infrastruktur verlieren große Teile der Eingriffsfläche ihre Funktion als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften. Der Verlust dieser Lebensräume durch die geplante Baumaßnahme ist aufgrund des vorhandenen Artenspektrums insgesamt als wenig erheblich einzustufen. Es sind spezielle Maßnahmen zum Artenschutz der betroffenen Arten zu ergreifen (s. Kap. 4.1 u. 6 ff, Umweltbericht).

Boden/Fläche

Baubedingt kommt es durch die Erstellung des Baugebietes und der Infrastruktureinrichtungen zu einer Überprägung/Veränderung von Bodenbereichen in einer Größenordnung von ca. 7.600 m². Ca. 2.805 m² werden durch die Anlage der Gebäude und der Infrastrukturbereiche versiegelt. Die Überbauung und die vollständige Versiegelung von ca. 2.805 m² stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die betroffenen Bodenbereiche verlieren ihre Bedeutung für den Naturhaushalt vollständig.

In den nicht versiegelten Bereichen (geplante Freiflächen ca. 4.795 m²) des Baugebietes kommt es zumindest temporär zu einer Veränderung der Bodenstruktur und des Wasserhaushalts durch Bodenabtrag, Verdichtung, Bodenauffüllung etc. Hier finden jedoch keine bleibenden Bodenversiegelungen statt, so dass der anstehende Boden nach einiger Zeit wieder seine Funktionen als Bodenfilter für den Wasserhaushalt des Naturhaushalts übernehmen kann. Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Sollte sulfatsaurer Boden vorliegen, ist anfallender Bodenaushub vor Ort durch ein Fachbüro zu beproben und ggfs. fachgerecht zu entsorgen. Sowohl die Beprobung als auch die ggfs. notwendige fachgerechte Lagerung und Entsorgung sind gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich mit einem Managementplan nachzuweisen.

Die Versiegelung und die temporäre Beeinträchtigung von ca. 7.600 m² an Bodenbereichen ist als ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten und muss entsprechend kompensiert werden.

Wasser

Von der Baumaßnahme sind keine natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Durch die vorgesehene Versiegelung werden die natürliche Versickerung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Boden wird im Versiegelungsbereich als 'Wasserpuffer' außer Kraft gesetzt.

Das Eingriffsgebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Zum Schutz des Grundwassers sind im Vorfeld alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um mögliche Verunreinigungen zu verhindern. Dem Schutzgut 'Grundwasser' wird ein allgemeiner Schutzbedarf zugeordnet; baustellenseitige Schutzmaßnahmen gegen Unfälle mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen müssen vorgehalten werden.

Durch die Anlage des Wohngebietes erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Ortslage. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abteilung Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Im nordöstlichen Bereich wird ein Grabenabschnitt verlegt, bleibt in seiner Ausdehnung jedoch erhalten (s. Anlage 1 u. 2, Umweltbericht). Der westliche sommertrockene Graben bleibt erhalten. Dieser darf nicht im Rahmen der Anlage von Hausgärten überbaut werden.

Durch die geplante Versiegelung von Bodenbereichen wird die natürliche Grundwasserneubildung in den Eingriffsbereichen beeinträchtigt. Als offene Wasserflächen liegen vorhandene Entwässerungsgraben vor. Ein nordöstlich verlaufender Graben wird verlegt. Dieser Eingriff ist als nicht erheblich zu werten.

Klima / Luft

Die durch die Bauarbeiten temporär auftretenden emittierten Emissionen an Luftschadstoffen (Staub und Abgase) sind zu vernachlässigen. Diese haben ihren Ursprung im Fahrzeugverkehr bzw. in der Materialumlagerung und sind zeitlich begrenzt. Betriebsbedingt treten, bei Einhaltung der gesetzlichen Richtlinien, keine Schadstoffemissionen auf.

Durch die Errichtung des Baugebietes kommt es zu Nutzungs- und Reliefveränderungen (Gebäude und Infrastrukturwege) durch Versiegelungen bzw. Überprägung, die eingriffsnah zu einer Veränderung des Kleinklimas führen. Aufgrund der niedrigen Versiegelungsrate von 0,3 sind großräumig keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Es sind geringe wenig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes treten während der Bauphase durch Geräte, Maschinen, Erdlager u. ä. im Nahbereich der Baustelle auf. Das geplante Vorhaben gliedert sich an die vorhandene Bebauung an und ergänzt die Ortslage. Die nördlichen- und östlichen angrenzenden Bereiche mit den vorhandenen geschlossenen Gehölzen bleiben erhalten. Ortsunübliche hohe Anlagen oder Aufbauten sind nicht vorgesehen.

Das Landschaftsbild im Vorhabenbereich ist weiterhin von allgemeiner Bedeutung für den Naturraum. Weitere Erschießung hin zu offenen Meedenlandschaft außerhalb der Ortslage sollten unterbleiben. Für das Landschaftsbild verbleibt durch den Eingriff keine erhebliche Beeinträchtigung (s.o.).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bekannte und wichtige Kulturgüter sind im Eingriffsraum nicht vorhanden. Sollten durch die

Erd- und Baggerarbeiten archäologische Funde freigelegt werden, ist die zuständige Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Sachgüter werden von der geplanten Anlage nicht betroffen. Sollten im Baugebiet ggfs. Rammung mit Explosionsrammen durchgeführt werden, sind im Vorfeld Beweissicherungen an Bestandgebäuden angebracht.

Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter erwartet.

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0607 „Roggenweg“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Zeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wird:

Allgemeines Wohngebiet (WA), II- geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Firsthöhenbeschränkung, abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen, Einzel- und Doppelhausbebauung, GRZ 0,3, GFZ 0,4.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1 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
- Anlagen für die Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht und diese Betriebe den Charakter des typischen Wohngebietes deutlich stören würden. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll ebenfalls eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet erreicht werden. Gleiches gilt für die unzulässigen Ferienwohnungen.

6.1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

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

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch

die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

6.1.3 Bauweise

Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise 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.

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden.

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung im festgesetzten Wohngebiet die abweichende Bauweise a₁ gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

6.1.4 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.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

6.1.5 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) 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. 5,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig. Sind in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet worden, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von jeweils 5,00 m zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt. Höhe der baulichen Anlagen

6.1.6 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 Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Dachform und Dachneigung zu sehen. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

6.1.7 Bedingte Festsetzung zur privaten Grünfläche

Die im Planbild 1 dargestellte private Grünfläche gilt nur so lange Herr und/oder Frau Scholz das anliegende Grundstück (bestehend aus den Flurstücken 7/11 und 52/61) bewohnen. Sobald dies nicht mehr der Fall ist, gelten die Darstellungen des Planbildes 2.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Traufwandhöhe

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und der inneren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.

Begründung:

Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe soll die Errichtung von Häusern, dessen Dachflächen bis auf das Erdreich hinunterreichen, verhindern. Diese passen nicht in das Ortsbild. Demgegenüber soll auf eine Festsetzung einer oberen Traufhöhe verzichtet werden, da sich im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, der Dachneigung und der Dachform Gebäudeformen ergeben, die der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Durch den Wegfall der oberen Traufhöhenbeschränkung wird – insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise – in einigen Fällen vermutlich ein Bautypus der „Stadtvilla“ ergeben, jedoch kann aufgrund der Festsetzung der Dachform und der Unzulässigkeit von Flachdächern kein ortsfremder Bautypus entstehen.

5.2.2 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 und Pultdächer 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.

Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigungen in dieser Festsetzung ergeben Dachformen, die der ortstypischen Bebauung entsprechen.

Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die verbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

Die Festlegung der Gradzahlen legt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

5.2.3 Dachaufbauten

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw.

Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

5.2.4 Dacheindeckung

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelingoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen“) vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007;

Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbbregisters ist nicht zulässig.

Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, 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 bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben.

Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon aus der Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel-S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen, graublauen oder schwarzblauen unglasierten

Dachziegeln ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche ohnehin nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Auch Garagen und Nebenanlagen unter 30 m² Größe sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist. Aufgrund zunehmender Beachtung des Umweltschutzes und der Diskussion über Ressourcen und die Nutzung erneuerbarer Energien, treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Aus diesem Grund kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, vielmehr soll der Einbau in die Dachfläche dieser Technologien im Allgemeinen Wohngebiet ohne Beschränkung der Grundfläche oder der Dachseite zulässig sein.

5.2.5 Außenwände

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-4 Keramikklinker) zu verblenden. Alternativ sind auch Klinkerriemchen, die aus den o.g. Vormauerziegeln hergestellt sind und ebenso wie Mauerziegel nach dem Aufbringen verfugt werden, als Vormauerschale zulässig.

Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für alternativ zulässige Klinkerriemchen.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO bis zu einer max. Fläche von 50 % der Außenwandfläche (je Fassadenseite) handelt, die ansonsten den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Begründung:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1.) zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Teilen der Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig angelegte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen werden. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast

ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do-it-yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

5.2.6 Einfriedung der Baugrundstücke

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 3

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder 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 nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit offenen Drahtgeflechtzäunen 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.

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o.g. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen. Sofern Absperrungen für den Hauseigentümer/in erforderlich erscheinen, sollen diese aus ortsüblichen Materialien bestehen. Die oftmals verwendeten Drahtgeflechtzäune erfüllen grundsätzlich diese Vorgabe. Wenn sie jedoch mit geschlossenen Folien ausgefüllt werden, bekommen sie einen mauerähnlichen Charakter, der nicht dem ortsüblichen Siedlungsbild entspricht. Daher sollen diese nicht zugelassen werden.

5.2.7 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 Gebäudewänden zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Osterhusens würde durch Werbeanlagen erheblich gestört, daher sind diese unzulässig.

Funkempfänger und insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind die Einschränkungen vorgesehen.

5.2.8 Ordnungswidrigkeiten

Rechtsgrundlage NBauO § 80 Abs. 3

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

5.3 Hinweise

5.3.1 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 unversiegelt 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 ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen verunstalten das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

5.3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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) meldepflichtig 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.

5.3.3 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 Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

5.3.4 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.

5.3.5 Erkundigungspflicht

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

5.3.6 Kontaminationen und Bodenbehandlung

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde 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 Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, 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 dient als Leitfaden zu diesem Thema. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5.3.7 Verwendung von Bauersatzstoffen

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z\ 0$ bis $\leq Z\ 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

5.3.8 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten.

Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, 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 geahndet 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 bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadloosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz des OOWV.

6.3 Gas- und Strom-Versorgung

Die Gas- und Strom-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE Netz GmbH oder private Anbieter. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

6.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet soll über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und wird mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

Ein Plan zum Oberflächenentwässerungskonzept ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

6.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch ortsansässige Telekommunikationsanbieter erfolgen.

6.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird bzw. ist durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge der DVGW W 405 von mind. 1.600l/Min bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde vorzuhalten.

7 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020

Die nachfolgenden Hinweise zum Verfahren werden verfahrensbegleitend in die Begründung eingestellt.

7.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 0607 „Roggenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Ostfriesen-Zeitung und den Ostfriesischen Kurier am xx.xx.xxxx und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx und auf der Internetseite der Stadt Norden bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der

Stadt Norden in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

Die Öffentlichkeit wurde am xx.xx.xxxx durch eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Norden über das Planungsvorhaben informiert und hatte entsprechend Gelegenheit zur Stellungnahme.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am xx.xx.xxxx durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum xx.xx.xxxx Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich durch Mitteilung in der Tageszeitung, durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom bis zum öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hinte ausgelegt.

7.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

7.6 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Hinte hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

7.8 In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Hinte ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hinte,

Bürgermeister

.....

.....