

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bestehende Bauleitplanung**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 368 wird der Bebauungsplan Nr. 168 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 in den überlagerten Teilbereichen aufgehoben.

- Bestandsschutz**
Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die mit MI gekennzeichneten Gebiete sind gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

- Abweichende Bauweise a**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 12 und 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise a1
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Abweichende Bauweise a2
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ)**
Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
- Geschossfläche**
Im Mischgebiet MI 2 beträgt die maximal zulässige Geschossfläche je Einzel- oder Doppelhaus 200 qm.
- Gebäudehöhe**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Traufhöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen den angegebenen Höhenbezugsunkten der Erschließungsstraßen (anzuwenden ist der nächstliegende Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus aufgehender traufseitiger Außenwand und Dachhaut. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Aufzüge, Gebäuderücksprünge, Erker, Zwerchhäuser und Dachgauben.

- Festsetzungen zum Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
 L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2
 $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

- Mindestens einzuhalten sind:**
 $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

- Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen, Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Fläche A
Die Fläche ist locker mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen maximal zweireihig in freier Verteilung und einem Mindestabstand von 1,50 m zu bepflanzen. Insgesamt sind auf der Fläche mindestens 9 Laubbäume und 50 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Auswahl der Baum- bzw. Straucharten richtet sich nach der Pflanzliste.

- Fläche B**
Die Pflanzstreifen sind einreihig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (80/100, 2xverpflanzt / Pflanzabstand 1,50) zu bepflanzen. Die Gehölze sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Auswahl der Baum- bzw. Straucharten richtet sich nach der Pflanzliste.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Der 3 m breiten Streifen entlang der Flurstücksgrenze ist als Böschungsoberkante des Gewässers dauerhaft als Rasensäume anzulegen und zu erhalten; der Rasensäume ist zu entfernen; die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Innerhalb des 3 m breiten Streifens entlang der Gräben ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten. Die Anlage eines wassergebundnen Spazierweges ist zulässig.

Fortsetzung der Textlichen Festsetzungen

- Baumpflanzungen**
Innerhalb der Mischgebietsfläche MI sind pro angefangenen 1000 m² zusätzlich zu den durch Pflanzgebote festgesetzten Gehölze ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm STU 16/18 mit Ballen) zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte heimische Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm können hierauf angerechnet werden. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der Pflanzliste

- Beleuchtung**
Die Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Beleuchtung der Außenfassaden der Gebäude ist unzulässig; ausgenommen sind die zur Bundesstraße ausgerichteten Fassaden.

- Pflanzliste**

Deutscher Gehölzname	Nomenklatur	Pflanzqualität
Baumarten:		
Sandbirke	Betula pendula	Heister 1xv. 100-125cm
Stieleiche	Quercus robur	Heister 2xv. 100-125cm
Vogelbeere (Eberesche)	Sorbus aucuparia	Strauch 2xv. 100-150cm
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heister 2xv. 100-125cm
Hainbuche	Carpinus betulus	Heister 2xv. 100-125cm
Straucharten:		
Haselnuss	Corylus avellana	Strauch 2xv. 60-100 cm
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch 2xv. 60-100 cm
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch 2xv. 60-100 cm
Europäisches Pfleifenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch 2xv. 60-100 cm
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Strauch 2xv. 60-100 cm
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Strauch 2xv. 60-100 cm
Öhrchenweide	Salix aurita	Strauch 2xv. 60-100 cm
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch 2xv. 60-100 cm

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§§4 Abs. 3 NBauO 2012)

- Dachform und Dachneigung**
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind nur geneigte, symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen davon sind die Dächer von Dachaufbauten, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

- Ausnahmeweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.**

- Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.**

- Dachaufbauten**
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgart, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

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

- Materialverwendung und Farbgestaltung**

- 1 Außenwände**
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Weißblech und Fliesen ist unzulässig.

- 3.2 Dacheindeckung**
Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer, Reetdächer sowie transparente (z.B. Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten) sind mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dachsteinen entsprechend den orangen und roten Farbtonen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtonen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtonen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

- Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von dieser Örtlichen Bauvorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Es ist dabei zu beachten, dass die Anlagen zur Energiegewinnung parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.**

- III. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippin-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom bis zum die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.**

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

- Mängel der Abwägung**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

- Trinkwassergewinnungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland. Aus Gründen des vorsorgenden Trinkwasserschutzes sind folgende Punkte gemäß § 52 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:

- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.**
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.**
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauteuten Öltanks ist verboten.**

- Sielacht Esens**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Einzugsgebiet der Sielacht Esens. Dessen Verbandssatzung ist zu beachten.

- Bauschutzbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen.

- Trinkwassergewinnungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland. Aus Gründen des vorsorgenden Trinkwasserschutzes sind folgende Punkte gemäß § 52 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:

- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.**
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.**
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauteuten Öltanks ist verboten.**

- Sielacht Esens**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Einzugsgebiet der Sielacht Esens. Dessen Verbandssatzung ist zu beachten.

- Bauschutzbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen.

- Trinkwassergewinnungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland. Aus Gründen des vorsorgenden Trinkwasserschutzes sind folgende Punkte gemäß § 52 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:

- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.**
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.**
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauteuten Öltanks ist verboten.**

- Sielacht Esens**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Einzugsgebiet der Sielacht Esens. Dessen Verbandssatzung ist zu beachten.

- Bauschutzbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen.

- Trinkwassergewinnungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland. Aus Gründen des vorsorgenden Trinkwasserschutzes sind folgende Punkte gemäß § 52 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:

Fortsetzung der Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen

- Versorgungsleitungen**
Es wird auf bestehende Trassen unterirdisch verlaufender Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen.

- Alllasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

- Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.**

- Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung Z0 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.**

- Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.**

- 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.**

- Archäologischer Denkmalpflegehinweis**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

- Baumschutzsatzung der Stadt Aurich**
(§ 22 Absatz 1 NABGNatSchG und § 29 BNatSchG)
Die im Bebauungsplan kenntlich gemachten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

- Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**
Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAL-PL 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Bauteilen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

- Besonderer Artenschutz**
(§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG)
Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

- Sielacht Esens**
Der Geltungsbereich des Be