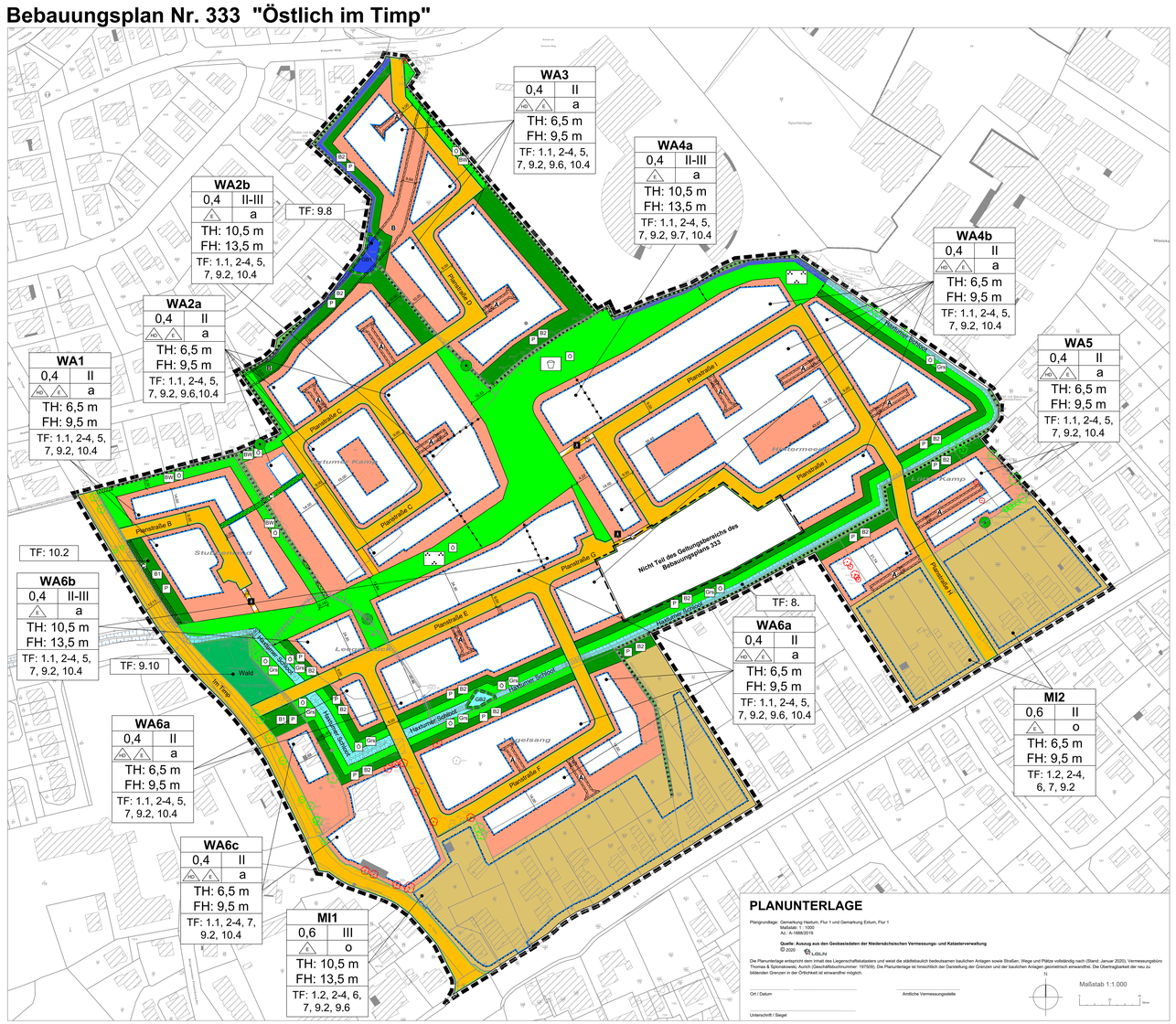
Bebauungsplan Nr. 333 "Östlich im Timp"



PLANUNTERLAGE

Plangrundlage: Geoharbung Heidlohn, Flur 1 und Gemarkung Extum, Flur 1
Stadtplan: Stand: 2019
AZ.: A-1680/2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN

Die Planundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2020). Vermessungsbüro Thomas & Kaplanowski, Aurich (Geoinformationsnummer: 197505). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grundsätzlich anwendbar. Die Genauigkeit der Grenzen und der baulichen Anlagen gewährleistet nur bei zu bildenden Grenzen in der Katasterkarte ist einwandfrei möglich.

Ort / Datum — Amtliche Vermessungsstelle

Unterschrift / Siegel

Maßstab 1:1.000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (mit laufender Nummerierung)
- Mischgebiet (MI) (mit laufender Nummerierung)

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. TH 6,5 m Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- z.B. FH 9,5 m Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE — § 22 u. 23 BauNVO

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- E Einzelhäuser
- HG Hausgruppen und Doppelhäuser

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit textlich definierter Zweckbestimmung:
- Grs Gewässerrandstreifen
- BW Begleitgrün Wallhecken
- Parkanlage
- Spielfläche

Private Grünflächte mit der Bezeichnung:
- B1 Begleitgrün Im Timp
- B2 Begleitgrün Wallhecken und Gewässer

WASSERFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen, hier: Haxtumer Schloot (Gewässer II. Ordnung, vgl. Nachrichtliche Übernahme N1)

FLÄCHEN FÜR WALD — § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

- Wald

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Anpflanzung von Wallhecken
- zu erhaltende Wallhecken (siehe auch Nachrichtliche Übernahme N2.)
- Baumerhalt, nach Abgang zu ersetzen
- GB1 Gesetzlich geschützte Biotope (GB) (mit laufender Nummerierung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- A Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche
- B Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Stadt Aurich
- C Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Stadt Aurich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung öffentlicher Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 54/2 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Bäume, die unter Schutz der Satzung für den Baumbestand der Stadt Aurich stehen (vgl. Nachrichtliche Übernahme N5)
- Voraussichtliche Beseitigung von Bäumen, die unter Schutz der Satzung für den Baumbestand der Stadt Aurich stehen (vgl. Nachrichtliche Übernahme N5)
- Wasserflächen Gewässer III. Ordnung (informatorisch)
- TF: 10.1 Verweis auf die Textliche Festsetzung (TF) (informatorisch)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Richtfunkverbindung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten (MI) sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten (MI) folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der von den jeweiligen Gebäudefassaden liegenden Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei unterschiedlichen Höhen ist zwischen dem tiefst- und dem höchstgelegenen Punkt zu mitteln.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.2.1 Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen aufgehenden Wandaußenflächen mit der Oberkante Dachhaut über dem Bezugspunkt.

Davon abweichend gilt:
- Bei Dachformen mit Attika oder Brüstung ist die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung als Traufpunkt anzunehmen.
- Bei Staffelgeschossen ist für die Fassadenabschnitte, an denen die Zurücktraffelung durchgehend mindestens 2,0 m beträgt, die Traufhöhe wie folgt zu ermitteln:
  - Bei vorhandener Brüstung: Oberkante Brüstung des untersten Staffelgeschosses;
  - Bei vorhandener Attika: Oberkante Attika des untersten Staffelgeschosses;
  - Anpunkte ist die Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut des untersten Staffelgeschosses maßgeblich.
- Bei einseitig geneigten Dächern sind diese Regelungen auch auf der hohen Dachseite anzuwenden.
- Für Flachdächer ist alleinig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich.
- Fallen nach den o.a. Definitionen Traut- und Firstpunkt zusammen, ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.

2.2.2 Die Firsthöhe ist die Höhe des höchsten Punkts des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudedaches. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine oder Solaranlagen gelten nicht als Bestandteil des Gebäudedaches.

2.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen ist für untergeordnete technische Aufbauten, Treppenaustritte sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrückt.

2.2.4 Für das Plangebiet wird die Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf maximal 0,2 m über der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19, 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 19 und 23 BauNVO)

3.1.1 Für Mittelhäuser von Hausgruppen in den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auf bis zu 0,5 zulässig.

3.1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:
- Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut sind

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3.1.3 Überschreitungen von Baugrenzen sind zulässig für:
- Dachüberstände um bis zu 0,5 m,
- Eingangsüberdachungen und einseitigen Vorbauten zum Schutz von Hauseingängen auf maximal 2,0 m Breite um bis zu 1,0 m.

3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der Hauptgebäude mit der Abweichung, dass Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgebäuden gilt die maximale Gesamtlänge von 30 m je Gebäudeseite.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

4.3 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächte ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage mit einem maximalen Brutto-rauminhalt von 40 m³ zulässig. Von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen müssen für die festgesetzten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen und sind auf der gesamten Länge befahrbar und begehbar zu halten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind innerhalb der Flächen unzulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten ist infolge von Straßenverkehrslärm in einer Tiefe von 25 m, ausgehend von der nördlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche "Ökonumer Straße" lagsüber mit Außenlärmpegeln von > 60 bis < 65 dB(A) und nachts von > 50 bis < 55 dB(A) zur rechnen. Daher ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundriss-gestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Von der vorgenannten Regelung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7. Technische Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bauschnitk so zu gestalten (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 16 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Wasserflächen des Haxtumer Schlootes sind dauerhaft zu sichern. Innerhalb der Wasserflächen sind zulässig:
- Brückenanlagen für öffentliche Straßenverkehrsflächen bis zu einer maximalen Breite von 9,0 m,
- Brückenanlagen für Fuß- und Radwege bis zu einer maximalen Breite von 5,0 m sowie
- Unterströmungen und Verrohrungen für öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie für Fuß- und Radwege bis zu einer maximalen Breite von 12,0 m.

Die Mäthnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Emden abzustimmen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 4.000 Kelvin zulässig.

9.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine Außenbeleuchtung nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 4.000 Kelvin zulässig.

9.3 Die vorhandenen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Durchbrüche der Wallhecken sind nur für die Errichtung von Fuß- und Radwegen sowie für öffentliche Straßenverkehrsflächen zulässig. Es ist nur die Pflanzung von standortgerechten und gebietseinheimischen Gehölzen entsprechend den Pflanzvorschlagslisten I und II zulässig.

9.4 Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Anlagen zur Gewässerunterhaltung, müssen einen Abstand von 6 m zum Wallheckenfuß einhalten. Fuß- und Radwege müssen einen Abstand von mind. 3 m zum Wallheckenfuß einhalten. Auf die Bestimmungen des Wallheckenschutzes ist zu achten (vgl. Nachrichtliche Übernahme N2.).

9.4 Erdlang der festgesetzten Wallhecken sind entlang des Wallheckenfußes die angrenzenden Flächen als Rasenfläche, in einer Mindestbreite von 3 m, anzulegen. Verdichtungen oder Versiegelungen jeglicher Art, Komposthaufen, Bodenauf- und -abtrag, Ablagerungen von organischem und anorganischem Material müssen einen Mindestabstand von 3 m vom Wallheckenfuß einhalten.

9.5 Die öffentlichen Grünflächen entlang von Wallhecken sind in einer Breite von 10 m als extensiv gepflegte Rasenflächen anzulegen. Fuß- und Radwege müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu Wallheckenfuß einhalten.

9.6 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete mit angrenzenden Wallhecken sind entlang des Wallheckenfußes die angrenzenden Flächen in einer Mindestbreite von 3 m als Rasenfläche anzulegen. Nebenanlagen, Anlagen von Fundamenten sowie Verdichtungen oder Versiegelung jeglicher Art, Kompostmieten, Bodenauf- und Abtrag, Ablagerungen von organischem und anorganischem Material müssen einen Mindestabstand von 3 m vom Wallheckenfuß einhalten.

9.7 Die privaten Grünflächen mit der Bezeichnung "Begleitgrün Wallhecken und Gewässer" (B2) sind entlang von Wallhecken und Gewässern als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig.
Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind unzulässig:
- Anlagen von Fundamenten,
- Verdichtungen oder Versiegelung jeglicher Art,
- Kompostmieten,
- Bodenauf- und -abtrag,
- Ablagerungen von organischen und anorganischen Material.
- die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger und von Pestiziden.

9.8 Der gesetzlich geschützte Biotop mit der Bezeichnung "GB1", im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, ist als naturnahes Bildgebäser im Verlauf des bestehenden Gewässers III. Ordnung zu erhalten. Die Gehölze am Gewässerrand sind zu erhalten und bei Ausfall durch Bäumen, Erlen oder Stieleichen zu ersetzen. Die Einbringung von Pflanzen- und Tierarten ist unzulässig. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.9 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" (Grs) sind als extensive Grünlandflächen mit einer maximal zweimaligen Mahd / Jahr oder als Sukzessionsflächen zu erhalten.

9.10 Die Waldfläche ist als naturnaher Laubwaldbestand zu sichern. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein abgestufter Waldrand mit standortgerechten heimischen Straucharten anzulegen. Es ist nur die Pflanzung von standortgerechten und gebietseinheimischen Gehölzen entsprechend den Pflanzvorschlagslisten I und II zulässig.

9.11 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie entlang der Uferbereiche des Haxtumer Schlootes sind unzulässig:
- Die Verwendung von organischen, anorganischen Dünger und von Pestiziden sowie
- die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als öffentliche Parkanlage naturnah anzulegen. Es ist nur die Pflanzung von standortgerechten und gebietseinheimischen Gehölzen entsprechend den Pflanzvorschlagslisten I und II zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig:
- Die Anlage eines offenen Grabens,
- Anlagen von Fuß- und Radwegen sowie
- Anlagen von Spiel- und Sportplatzflächen.

Wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen und hierfür notwendige Anlagen sind zulässig.

10.2 Die privaten Grünflächen mit der Bezeichnung "Begleitgrün Im Timp" (B1) sind als Rasenflächen oder mit Gehölzpflanzungen anzulegen.

10.3 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist je 400 m² versiegelter Fläche mindestens ein hochstammiger standortgerechter heimischer gebietseinheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzvorschlagsliste I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum muss zum Pflanzzeitpunkt als Stammbusch eine Mindesthöhe von 250 cm, gemessen über der angrenzenden Endoberfläche, sowie als Hochstamm einen Mindestumfang von 16-18 cm haben. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Im Timp.

10.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger standortgerechter heimischer gebietseinheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzvorschlagsliste I zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat unmittelbar nach Inbenutzungsnahme des Baugrundstücks zu erfolgen. Zuständig ist der Eigentümer des Baugrundstückes.
Bei der Auswahl der Neuanpflanzung ist die Pflanzvorschlagsliste I sowie die Pflanzvorschlagsliste III (siehe Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 333) zugrunde zu legen.

10.5 Bei Abgang eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist als Ersatzpflanzung mindestens ein hochstammiger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzvorschlagsliste I zugrunde zu legen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 84. Abs. 3 NBauO)

B.1 Auswahl der Baustoffe und Farben von Außenwänden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt für die Fassaden von allen Gebäuden:
- Sie sind in roten oder braunen Klinker in Anräherung an folgende RAL Farben zu gestalten:

Rote Farbtöne: RAL 2013, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031; 3032;
Braune Farbtöne: RAL 8000-8008, 8012, 8024, 8025, 8029.
- Für bis zu 20% der Fassadenflächen ist Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung zulässig.

Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer heller oder gedämpften Farbgebung nahe kommen.

B.1.2 Nebenanlagen mit mehr als 20 m² Grundfläche sind zu gestalten in:
- rotem, grauem oder braunem Klinker oder anderen Baustoffen jeweils in Anräherung an die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. B1.1 aufgeführten RAL Farbtöne oder
- Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer heller oder gedämpfter Farbgebung nahe kommen.

B.1.3 Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 20% der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Wellblech und Fliesen.

B.1.4 Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien, glasierten Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen ist nicht zulässig.

B.2 Auswahl der Baustoffe und Farben von Dacheindeckung und Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B.2.1 Für die Dachgestaltung und Form der Dächer gilt:
- In den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme von WA6c, sind ausschließlich zulässig:
  - Satteldach und Walmdächer bis zu einer Neigung von 48° sowie Flachdächer als Grün-/Sedumdach (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. B2.4);
  - Pultdächer bis zu einer Neigung von 25°;
  - Krüppelwalmdächer bis zu einer Neigung von 48° nur mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA6c sind ausschließlich zulässig:
  - Satteldach und Walmdächer bis zu einer Neigung von 48° sowie
  - Krüppelwalmdächer bis zu einer Neigung von 48° nur mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt.

B.2.2 Für Dacheindeckungen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° gilt:
- Ausschließlich zulässig sind matt wirkende Materialien in den Farben Rot bis Orange, Grau bis Anthrazit oder Braun in Anräherung an die RAL Farbtöne:

Rote Farbtöne: RAL 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031;
Graue Farbtöne: RAL 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031, 7043;
Braune Farbtöne: RAL 8001 - 8025 und 8028.
Wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt, können Ergoben ausnahmsweise zugelassen werden.
- Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine, Metallbleche etc.) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

B.2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln der Hauptgebäude darf insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge des jeweiligen Dachabschnitts betragen. Dem Seitenabstand müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

B.2.4 Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports bis 30 m² Neigung sind mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Klima- und Lüftungsanlagen sowie für Fahrstuhlüberfahrten. Die zu begrünenden Garagen- und Carportdächer müssen eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufweisen. Die Substratschicht ist mit Sedum und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B.2.5 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist für alle Gebäudeeinheiten die gleiche Dachform und -eindeckung zu verwenden.

B.3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

B.3.1 Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante. An Grundstücksein- und -ausfahrten anschließende Einfriedungen sind zur Sicherstellung freier Sichtdreiecken (Sichtdreiecke) auf eine Höhe von 0,80 m sowie auf eine Breite von 3 m, gemessen von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, zu begrenzen.

B.3.2 Entlang von öffentlichen und privaten Grünflächen sind als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 1,20 m, von lebenden Einfriedungen (Hecken) 1,80 m über Geländeoberkante.

B.3.3 Einfriedungen in Form von massiven Mauern, Gabionenzäune oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

B.3.4 Eine offene Grundstücksgestaltung ohne oder nur mit teilweiser Einfriedung ist zulässig.

B.4 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

B.4.1 Die Errichtung von Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig.

B.4.2 Werbeanlagen sind nur an Ort der angebotenen Waren und Dienstleistungen zulässig. Diese dürfen eine maximale Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit Unterhalb der Oberkante der Brüstung des ersten Vollgeschosses zulässig.

B.4.3 Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Leuchtwerbung mit sich bewegenden oder wechselnden Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist zwischen 00.00 Uhr und 6.00 Uhr abzuschalten.

B.4.4 Für Werbeanlagen sind Neonfarben und folgende Leuchtfarben entsprechend nach RAL-Farbregister ausgeschlossen: 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026.

B5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Garten) sind als versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies o.ä.).

B6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter Ziffer B1 bis B5 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

H.1 Baunutzungsverordnung:

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

H.2 Abfallentsorgung:

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder erfordern Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) von 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hohebarger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

H.3 Bodendenkmäler / Bodenfunde:

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen 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.

H.4 Baumschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Aurich vom 18.05.2016 (vgl. Nachrichtliche Übernahme N6.).

H.5 Bundesnaturschutzgesetz:

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachlicher Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen ist im Vorfeld von Rodungs- und Abrissarbeiten durchzuführ