

PRÄAMBEL / FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 372 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BaunVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NimKG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Bundesdenkmalrechtsgesetz (BodDenkM) in der jeweils zur Zeit des Planungsstandes geltenden Fassung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1. Nichtzulässigkeit von Nutzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 372 wird festgesetzt, dass

- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (Bereiche D, E, F, I) die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zulässig sind,
- im Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) (Bereich B und C) die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden,
- im Mischgebiet (MI) (Bereiche A und H) die gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird im gesamten Plangebiet gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 auf max. 40% begrenzt.

1.3. Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Ersprechend den Darstellungen in der Planzeichnung wird für die Teilbereiche des Plangebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude eine maximale Anzahl von zulässigen Wohneinheiten festgesetzt:

- Bereich A: 8 Wohneinheiten,
- Bereich B, C und G: 6 Wohneinheiten,
- Bereich D, E, F, H, I: 5 Wohneinheiten.

1.4. Bauweise

Ersprechend den Darstellungen in der Planzeichnung ist im Bereich A die geschlossene Bauweise (g), in den Bereichen B, C, D, E, F, G, H und I die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Längenbeschränkungen und Vorgaben zur Firstrichtung:

- a1: abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge max. 20,0m
- a2: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m, giebelsändig zur Oldersumer Straße
- a3: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 18,0m
- a4: abweichende Bauweise, Gebäudelänge x -breite max. 20,0m x 12,0m, giebelsändig zur Graf-Ulrich-Straße
- a5: abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 25,0m

1.5. Nebenanlagen und Garagen

In allen Wohngebieten (WA) und WB) des Plangebietes sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 - 1.8 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Einschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.

1.6. Grundstückszufahrt

Im gesamten Plangebiet ist je Grundstück nur eine, max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig.

1.7. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine Firsthöhe von 15,00 m über Normalhöhe Null (NNH) als Höchstgrenze sowie im Bereich A der festgesetzten Mischgebiete (MI) eine

Firsthöhe von 17,00 m über Normalhöhe Null (NNH) als Höchstgrenze festgesetzt.

1.8. Baumerhalt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Maßnahmen zur Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind freischneid zu erhalten. Sie sind im Kronenraumbereich (Hauptkronenraum) von Bodenauflage, Bodenabtrag und von Bodenversiegelung freizuhalten. Bei Abgängigkeit sind sie am selben Standort durch Neupflanzungen gleicher Art als Hochstammbläue mit mind. 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.

Ausnahme ist eine Befestigung auf bis zu 20 % des Kronenraumbereiches zulässig, wenn eine wasserdrucktaugliche Befestigung durch Schotter, Fugenplaster mit mind. 25 % Fugenanteil oder Rasengittersteine auf wasserdrucktauglichem Tragschicht bei maximal 25 cm Aufbauteile erfolgt. Diese Ausnahme ist nur für die Einreihbläue zulässig, die nicht zusätzlich aus dem Schutz als Naturdenkmal unterliegen.

1.9. Geh- und Fahr- und Leitungsrecht

In Teilbereichen des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit (Wegerecht Fußweg) und zu Gunsten der Versorgungsträger (Leitungsrechte) festgesetzt.

1.10. Passiver Lärmschutz

Die gesamten bewerteten Bau-Schallimmissions-Maße R_W der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach: R_{W,ges} = La + K_{Raumart} mit

- La = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2;
- K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern 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 einhalten sind:
 - R_{W,ges} = 35 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
 - R_{W,ges} = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.Ä.

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 Schallstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

„Freiraum“: Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Die Bereiche, für die die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs.3 NBauO

Die Örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur anzuwenden, sofern es sich um Neu- oder Ersatzbauten sowie um Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, handelt. Bestandsgebäude sind von den nachfolgenden Regelungen ausgeschlossen.

2.1. Außenwände (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011) zu errichten. Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011) zu errichten. Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011) zu errichten. Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011) zu errichten.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 4004 und 4007; Einschränkungen sind möglich.

2.2. Inkrakftreten

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Inkrakftreten ist die Befugnis, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die beabsichtigte Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Satzungsbeschlusses der Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13a BauGB zu beanstanden.

Fassaden zulässig, dessen Farbgebung mit der Abteilung Planung der Stadt Aurich abzustimmen ist.

2.2. Traufwandhöhe / Nebengiebel (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 6,50 m über Normalhöhe Null (NNH) an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Kuppelwälen - das Maß von 11,50 m über Normalhöhe Null (NNH) an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß über Normalnull (NNH) und den äußeren Schrägflächen von Außenwand und Dachhaut. Für Gebäude mit zulassungswertig errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Normalnull (NNH) und der inneren Schrägfläche von Außenwand und Dachhaut angesehen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 12,50 m über Normalhöhe Null (NNH) betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist. Für Gebäude mit zulassungswertig errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Normalnull (NNH) und der inneren Schrägfläche von Außenwand und Dachhaut angesehen.

2.3. Dachform (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO - mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil eine Neigung von maximal 80° haben, während der obere Teil des Daches eine Neigung von mindestens 20° aufweisen muss. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigte Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Ausnahme muss kann von den festgesetzten Dachneigungen abgesehen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2.4. Dachaufbauten (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachausbaus zum First bzw. Walmgang - 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 Traufhöhe, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.5. Dacheindeckung (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Dacheindeckungen der geeigneten Dachflächen über 35° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graubraunen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304-2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelengeln) oder nicht glänzenden Betonkieschen (DIN EN 490-2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekledungen - Produktspezifikationen“) oder Reet vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 5004 und 5008; als graue gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 7015 bis 7025 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (wie Sonnenkollektoren, Absorbanlagen), oder - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgesehen werden, wenn - es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs.