

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

2. Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO

- 2.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den besonderen Wohngebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 4a (3) Nr. 3 BauNVO
- 2.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO sind im besonderen Wohngebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung mit verringerten Grenzabständen zulässig ist. Die seitlichen Grenzabstände dürfen nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

3.2 Geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise sind ausnahmsweise im Bereich notwendiger Erschließungswege Abstände zu den seitlichen Grenzen zulässig.

4. Baulinien

- 4.1 Die Baulinie darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 4.2 In den gekennzeichneten Bereichen (EG) entlang der Lohren gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss.
- 4.3 Die Baulinie an der nördlichen Plangebietsgrenze darf auch durch eine Mauer in mindestens 1,80 m Höhe umgesetzt werden.

5. Trauf- und Firsthöhen

- 5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
- 5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Mindesttraufhöhe gilt nur entlang der Baulinie.

Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden und wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt.

- 5.3 Die Höhen der straßenzugewandten Traufen an der Wallstraße von aneinander gebauten Gebäuden müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.
- 5.4 Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen sind die nächstgelegenen Erschließungsstraßen mit folgenden Bezugspunkten:
- für die Grundstücke an der Wallstraße die Oberkante der Fahrbahnmitte in der Wallstraße, jeweils gemessen in Grundstücksmitte,
 - für die Grundstücke an der Kleinen Mühlenwallstraße die Oberkante des Parkplatzes in der Kleinen Mühlenwallstraße,
 - für die Grundstücke an der Großen Mühlenwallstraße 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte in der Große Mühlenwallstraße, jeweils gemessen in Grundstücksmitte,
- jeweils in Fassadenmitte gemessen.
- 5.5 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (ausgenommen untergeordnete Dachaufbauten).

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze „St“ zulässig. Die Einstellplätze können in die Wohngebäude integriert werden.
- 6.2 Tiefgaragen sind zulässig.

7.1 Maßnahmen zur Begrünung der Einstellplätze

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Begrünung der Stellplätze mit begrünten Pergolen oder Rankgerüsten vorzunehmen. Zu verwenden sind Rankpflanzen mit Arten der Pflanzliste 1. Zu pflanzen sind mindestens 2 Stück (2 x verpflanzt mit Topfballen) je Stellplatz.

Bei einer Überdachung von Stellplätzen ist eine Dachbegrünung mit mindestens 5 cm hoher durchwurzelbarer Vegetationsschicht herzustellen.

Ausnahmsweise kann auf die o.g. Maßnahmen zur Begrünung verzichtet werden, wenn die Stellplätze in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen und mit einem wasserdurchlässigen Unterbau ausgestattet werden.

Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Bergrebe	<i>Clematis montana</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Jungfernrebe	<i>Parthenocissus inserta</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>

7.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Zum Schutz der gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB als Einzelbaum als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind Bodenbefestigungen, Bodenauftrag und –abtrag im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig und sonstige Schädigungen zu vermeiden.

Ausnahmsweise kann vom dem Erhaltungsgebot abgesehen werden, wenn an geeigneter Stelle im Plangebiet ein Ersatzbaum der Pflanzliste 3 mit 14-16 cm Stammumfang gepflanzt wird.

An den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzelbäume ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Pflanzqualität sind Hochstammbäume mit 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste 2.

Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume

Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumenesche Rotterdam	<i>Fraxinus ornus 'Rotterdam'</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>

Pflanzliste 3 für Ersatz-Laubbäume

Kleinkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>
Dichtkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata 'Böhlje'</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>

8. Anpflanzung von Bäumen an der Großen Mühlenwallstraße

Die öffentliche Grünfläche entlang der Großen Mühlenstraße ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB mit standortgerechten und heimischen Straßenbäumen einer der folgenden Laubgehölzarten der Pflanzliste 4 zu bepflanzen:

Pflanzliste 4 für Baumreihe

Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Holländische Linde	<i>Tilia vulgaris</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia vulgaris 'Pallida'</i>

Als Pflanzqualität sind Hochstammbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu verwenden. Die Straßenbäume sind im Abstand von im Mittel 10 m zueinander zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9. Bepflanzung der private Grünfläche

Auf der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche und gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen westlich der Großen Mühlenstraße und nördlich der Tiefgaragenzufahrt sind Hochstämme mit mindestens 12-14 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Zu verwenden sind entweder mindestens 4 Obstbäume regionaler, historischer und standortgerechter Sorten der Pflanzenartenliste 6 oder mindestens 2 Laubbäume mittelkroniger, gebietsheimischer und standortgerechter Arten der Pflanzenartenliste 5.

Soweit zur Einfassung der Fläche geschnittene Gehölzhecken verwendet werden, sind ausschließlich die standortgerechten und schnittverträglichen Laubgehölzarten der Pflanzenartenliste 6 zulässig. Für Schnitthöhen bis max. 1,2 m sind die Arten der Pflanzliste 7 und für Schnitthecken bis max. 2,0 m die Arten der der Pflanzliste 8 zulässig.

Pflanzliste 5 für Laubbäume auf privater Grünfläche

Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzliste 6 für Obstbäume auf privater Grünfläche

Bagbandr Slientje	<i>mittelfrüh/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Krügers Dickstiel	<i>spät/lagerfähig/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Ostfriesischer Herbstkalvill	<i>früh/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Ostfriesischer Sommerapfel	<i>mittelfrüh/Musapfel/ Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Plattsöten	<i>früh/lagerfähig</i>	Malus domestica-Sorte
Roter Augustapfel	<i>mittelfrüh/Ess-/Trockenapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Schaapsnut	<i>mittelspät/Essapfel</i>	Malus domestica-Sorte
Streifenapfel Kloster Ihlow	<i>früh/lagerfähig</i>	Malus domestica-Sorte

Pflanzliste 7 zur Einfassung der privaten Grünfläche für Schnitthecken bis maximal 1,2 m Schnitthöhe

Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i>
Schwarzgrüner Liguster	<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>
Gemeine Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus 'laevigatus'</i>

Pflanzliste 8 zur Einfassung der privaten Grünfläche für Schnitthecken bis maximal 2,0 m Schnitthöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

1) Passiver Schallschutz

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Hierfür werden Lärmpegelbereiche definiert.

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich IV:

An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Auf allen der „Große Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Lärmpegelbereich V:

An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen.

Auf allen der „Große Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Lärmpegelbereich VI:

An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB VI gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 6 entsprechen.

Auf allen der „Große Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

2. Schlafräume

Bei Schlafräumen ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $< 45 \text{ dB(A)}$ erreicht wird.

3. Außenwohnbereiche

Sofern im Plangebiet Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 60 dB(A) für ein „Besonderes Wohngebiet (WB)“ bzw. ein „Mischgebiet (MI)“ nicht überschritten wird.

Ein Auszug der Tabellen 8 - 10 aus der DIN 4109 (November 1989) ist dem Anhang zu entnehmen.

Hinweis:

Die DIN Vorschriften liegen bei der Stadt Aurich, Bürgermeister-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, zur Einsicht aus.

11. Zeitliche Bindungen für Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in dem gekennzeichneten Planausschnitt „Temporäre Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB“ die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Temporäre Zufahrt“ solange zulässig ist, bis im Planausschnitt der Umstand eintritt, dass die im Quartier festgesetzte Planstraße durchgängig umgesetzt wurde. Als Folgenutzung gilt ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO entsprechend der Planzeichnung.