

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Übersichtsplan dargestellten Zonen.

Zone 1– WB Wallstraße

1. Dachformen

1.1 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten.

1.2 Bei der Wiederbebauung von Grundstücken sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten (ausgenommen Flachdächer). Bei Satteldächern sind nur symmetrische Querschnitte zulässig.

Dieses gilt auch für die einzelnen Abschnitte einer über eine Grundstücksgrenze hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte (Breite der vorhandenen Parzellen).

1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:

- Straßenseitig traufständige Gebäude,
- Walmdächer, Mansarddächer
- zur Straßenbegrenzungslinie hin abgewalmte Satteldächer

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.

1.4 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer).

Ausnahme sind geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten oder von bestehenden Gebäuden oder eine Neubebauung handelt.

1.5 Ortgänge müssen mit Windfedern, mit Stuckkanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortgangziegel sind unzulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblechen abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2. Dachausbauten

2.1 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachausbauten (Gauben und Zwerchgiebel) zulässig, wenn

- die Summe der Breite der Dachausbauten max. $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachausbauten max. $\frac{1}{4}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. $\frac{1}{5}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

Zwerchhäuser dürfen höchstens $\frac{1}{3}$ der Dachlänge breit sein und müssen ein Satteldach haben.

2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

- Sattel- und Schleppdächer mit senkrechten seitlichen Abschlüssen und einem Ansatz der Schleppdächer von min. drei Dachziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

2.3 Bei giebelständigen Häusern muss der Abstand der Gauben senkrecht gemessen zum Ortgang mindestens 2,0m betragen.

2.4 Entlang der Wallstraße sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.

3. Fassadengliederung

3.1 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen wie Risalite, Erker, Mauervorlagen, Pfeiler, Gesimse, Vor- und Rücksprünge und Schmuckelemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

3.2 Bei Neubebauungen sind Fassaden in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die straßenseitigen Fassaden müssen über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.

3.3 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 22.05.2018 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenzeichen L4-174/2018). Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.

3.5 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60 % der Fassadenbreite je Geschoss betragen.

3.6 Die Fenster- und Türöffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von min. 0,6 m aufweisen. Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone müssen einen massiven Sockel von mindestens 0,3 m Höhe aufweisen.

3.7 An Fassaden ist das Anbringen von Kragdächern unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasvordächer.

4. Fenster

4.1 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mind. 1 : 1,2 zulässig.

4.2 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen durch eine konstruktive vertikale Teilung symmetrisch gegliedert werden (ausgenommen Schaufenster).

4.3 Fenster mit Öffnungsformaten größer 1 : 1,5 müssen eine Teilung mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen.

4.4 Fenstersprossen sind als glasteilende Sprossen oder als „Wiener Sprosse“ auszuführen. In das Fensterglas eingelassene Fenstersprossen sind nicht zulässig.

4.5 Blockrahmen müssen 2 cm von der Fassadenaußenkante zurückversetzt werden. Fenstereinfassungen aus Naturstein müssen mind. 3 cm vorstehen.

4.4 Außenliegende Rollladenkästen an den Fenstern sind nicht zulässig.

5. Ladenfronten / Schaufenster

5.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5.2 Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand haben, der den darüber liegenden Fenstern entspricht.

5.3 Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mind. 0,3 m aufweisen.

5.4 Schaufenster sind mit einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern.

5.5 Schaufenster sollen einen freien Einblick in das Gebäude gewähren und dürfen keine Rückwand haben. Schaufenster mit getönten, folierten oder satinierten Gläsern sind nicht zulässig.

6. Materialien / Farben

6.1 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes, rotbraunes oder rotblaues Ziegel- oder Klinkermauerwerk, oder als geputzte Fassade, oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderem Material zulässig.

Innerhalb einer Fassade bzw. Fassadenabschnittes soll bei verputzten Flächen nur ein Farbton verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.

Unzulässig sind:

- Glänzende oder reflektierende Oberflächen
- Materialimitationen, Kunststoffverkleidungen und Verputze mit grob strukturierter Oberfläche
- Fassadenmalerei (Graffiti)

Für untergeordnete Werbeanlagen mit künstlerischer Gestaltung, die sich harmonisch in das Fassaden- oder Stadtbild einfügen, können Abweichungen zugelassen werden.

6.2 An den straßenseitigen Fassaden ist die Verwendung von max. 2 Materialien zulässig. Fenster und Türen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.3 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Löhnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.

6.4 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

7. Antennenanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen

Antennenanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen, wie Klimaanlage, Lüftungsanlagen sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können. Ausgenommen sind PV Anlagen auf Dächern.

8. Abweichungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann (zur Verwirklichung besonderer architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind) Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften entsprechend § 66 NBauO zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf eines schriftlichen und begründeten Antrages. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

Zone 2 – Neubauten Große Mühlenwallstraße

1. Dachformen

Zulässig sind nur zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Mansarddach etc.) mit symmetrischen Querschnitten und mit einer Dachneigung von mindestens 30°.

2. Dachausbauten

2.1 In den Baufeldern entlang der Großen Mühlenwallstraße sind straßenseitig Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, wenn

- die Summe der Breite der Dachausbauten max. $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachausbauten nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. $\frac{1}{5}$ der Länge der straßenseitigen Trauflinie beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

- Sattel- und Schleppdächer sowie Flachdächer mit senkrechten seitlichen Abschlüssen und einem Ansatz der Schleppdächer von min. drei Dachziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

2.3 Dacheinschnitte zur Großen Mühlenwallstraße sind nicht zulässig.

3. Fassadengliederung

3.1. Der Öffnungsanteil an der Gesamtfassade darf 60 % nicht überschreiten. Die Größe der jeweiligen Öffnungen darf 25 % der Gesamtöffnungsfläche nicht überschreiten.

3.2 Bei Neubebauungen sind Fassaden in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die straßenseitigen Fassaden müssen über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.

3.3 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig. Transparente Gebäudeteile zur Fassadengliederung oder für Treppenhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.4 Die Fenster- und Türöffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von min. 0,6 m aufweisen. Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone müssen einen massiven Sockel von mindestens 0,3 m Höhe aufweisen.

3.5 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront sind durch vertikale Achsen über alle Geschosse mindestens einmal zu gliedern. Zur Gliederung sind folgende Maßnahmen zulässig:

- Vor- und Rücksprünge der Gebäudeabschnitte um mindestens 0,15 m über alle Geschosse,
- durch durchgehende vertikale Einschnitte von mind. 1,00 m Breite und mind. 0,30 m Tiefe,
- Material- und Farbwechsel in den jeweiligen Gebäudeabschnitten, dabei je Gebäudeabschnitt mindestens 80 % einheitliche Gestaltung.

4. Materialien , Farben

- 4.1 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen. Zulässig sind Materialien in den Farbtönen rot, rotbraun, weiß, beige oder grau. An den straßenseitigen Fassaden sind in allen Geschossen max. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig. Teilflächen bis zu 20 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 4.2 Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 4.3 Fenster sind in der Farbe weiß, anthrazit oder als Holzfenster in der Naturfarbe zu halten.
- 4.4 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten Ziegeln in roter bis rotbrauner Farbgebung auszuführen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Die Grundstücke an der Großen Mühlenwallstraße dürfen zu den als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzten Flächen nur mit geschnittenen Hecken aus den nachfolgenden standortheimischen Gehölzen eingefriedet werden. Die Höhe der Hecken darf 60 cm nicht unterschreiten und 120 cm nicht überschreiten.

Pflanzliste für Schnitthecken zur Einfassung privater Grünfläche

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche,
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberitze
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn,
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>	Liguster

6. Antennenanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen

Antennenanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen, wie Klimaanlage, Lüftungsanlagen sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können. Ausgenommen sind PV Anlagen auf Dächern.

Ausnahmen

Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften sind überdachte Einstellplätze.

Hinweis:

Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Aurich für Werbeanlagen.