Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 – VORIS 21070) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 176) hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 19.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) hat der Rat der Stadt Aurich am ..... den Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Wallstraße" bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht, sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Aurich, den .....

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)

© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Anforderungen: L-6/2/2024, Stand vom 05/2024).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

..... den .....
(Ort) (Datum)

LGLN RD Aurich – Katasteramt Aurich
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 19.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den .....

Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 19.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 22.05.2014 bis einschließlich 19.06.2014 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2014 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Aurich, den .....

Bürgermeister

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" und der Entwurf der Begründung haben vom 22.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.05.2018 im Zeitraum vom 22.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018.

Aurich, den .....

Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, den textlichen Festsetzungen und der Begründung im Zeitraum vom 30.08.2021 bis zum 01.10.2021 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2024 im Zeitraum vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024.

Aurich, den .....

Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 20.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften, den textlichen Festsetzungen und der Begründung im Zeitraum vom 30.08.2024 bis zum 01.10.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2024 im Zeitraum vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024.

Aurich, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Wallstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 310 „Östlich Wallstraße" ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Wallstraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 310 „Östlich Wallstraße" ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 44 Abs. 3 NBauO nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den .....

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Aurich, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

(nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den .....

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WB — Besondere Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 bzw. 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH≤ 6,5m; FH≤ 9,5m; II B Dm; FH≤ 11,5m bzw. II D/tr — Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß (TH= Traufhöhe) bzw. als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- EG — Baulinie
- Baulinie Erdgeschoss
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- A — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- F — Zweckbestimmung: Fußweg
- PT — Zweckbestimmung: Tiefgaragenzufahrt
- TZ — Zweckbestimmung: Temporäre Zufahrt

9. Grünflächen

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzender Baum
- Zu erhaltender Baum

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- B — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB IV — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis

- 6,82 m über NHN — geschätzter Baum gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006 oder Einzelbaumsatzung
- Höhe in Meter über NHN
- Festgesetzter Höhenpunkt

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 21070), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Übersichtsplan zu den örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt 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 in 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 Lohnen 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 erstellt 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 **„B"** 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 der 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 wasergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen und mit einem wasserdurchlässigen Unterbau ausgestattet werden.

Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Bergrebe	*Clematis montana*
Waldrebe	*Clematis vitalba*
Gemeiner Efeu	*Hedera helix*
Jungfernrebe	*Parthenocissus inserta*
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia*

7.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Zum Schutz der gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB als Einzelbaum 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	*Corylus colurna*
Blumenesche Rotterdam	*Fraxinus ornus 'Rotterdam'*
Hopfenbuche	*Ostrya carpinifolia*

Pflanzliste 3 für Ersatz-Laubbäume

Kleinkronige Winterlinde	*Tilia cordata 'Rancho'*
Dichtkronige Winterlinde	*Tilia cordata 'Böhlje'*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia 'Brouwers'*
Säulen-Hainbuche	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*

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 Planzliste 4 zu bepflanzen:

Pflanzliste 4 für Baumreihe

Silberlinde	*Tilia tomentosa*
Holländische Linde	*Tilia vulgaris*
Kaiserlinde	*Tilia vulgaris 'Pallida'*

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 Fußgängerzufahrt 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, gebietseheimischer 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	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*

Pflanzliste 6 für Obstbäume auf privater Grünfläche

Bagbeard Stentje	*mittelhoh/Essaepfel*	Malus domestica-Sorte
Krügers Dickstiel	*spätlagerfähig/Essaepfel*	Malus domestica-Sorte
Ostfriesischer Herbstkalvill	*früh/Essaepfel*	Malus domestica-Sorte
Ostfriesischer Sommerapfel	*mittelhoh/Mussapfel/ Essapfel*	Malus domestica-Sorte
Plattsöten	*früh/lagerfähig*	Malus domestica-Sorte
Roter Augustapfel	*mittelhoh/Ess-/Trockenapfel*	Malus domestica-Sorte
Schaapmut	*mittelspät/Essapfel*	Malus domestica-Sorte
Streifenapfel Kloster Ihlow	*früh/lagerfähig*	Malus domestica-Sorte

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

Berberitze	*Berberis thunbergii*
Schwarzgrüner Liguster	*Ligustrum vulgare 'Atrovirens'*
Gemeine Schneebeere	*Symphoricarpos albus'laevigatus'*

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

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*

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 IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 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 V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 6 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 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 VI 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 Schallpegel-Werte 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 zu gewährleisten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein maßgeblicher Außenlärmpegel von < 45 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 Grenzpegelwert für die Tagszeit 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.

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 Wiederbauung 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 jeder Neubebauung zulässig:
- Straßenseitig traufständige Gebäude,
- Walmdächer, Mansarddächer
- zur Straßenseite geneigte Dächer mit abgewalmte Satteldächer

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.

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

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

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

2. Dachaufbauten

2.1 Einfamilienhäuser mit Satteldächern sind straßenseitig Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) zulässig, wenn
- die Summe der Breite der Dachaufbauten max. ½ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachaufbauten nicht mehr als ¼ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- der Abstände der Dachaufbauten untereinander mind. 1/5 der Länge der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- und die Dachaufbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachaufbauten sind zulässig:
- Sattel- und Schleppdächer sind ebenfalls 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 baurechtsrechtliche 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). Von 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 mind. 2 cm von der Fassadenaußenkante zurückversetzt werden. Fensterleibungen 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 Rückwände haben. Schaufenster mit getönten, folierten oder satinierten Glasern 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 bz