



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK	Kerngebiete
M	Mischgebiete
WB	Besondere Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH	Traufhöhe in Metern
TH I	Traufhöhe als Mindestmaß
TH II	Traufhöhe als Höchstmaß
FAH	Firsthöhe in Metern
FAH I	Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a	Abweichende Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
B	Baulinie
Ba	Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
A	Verkehrsberechtigter Bereich
An	Anliegerzone
Fz	Fußgängerzone

GRÜNFLÄCHEN

OG 1	Öffentliche Grünfläche
OG 2	Öffentliche Grünfläche
RR	Regenwassererhaltung- und -ableitung

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

F	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
B	Bäume - Anpflanzung
E	Bäume - Erhaltung

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

E	Umgebung von Erhaltungsbereichen
D	Umgebung von Gesamtanlagen (Ensembles)
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Stellplätze
St	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Quartiersanlieger sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- u. Entsorger
St	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- u. Entsorger
St	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
St	Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche

KENNTLICHMACHUNGEN

B	Baumbestand
H	Höhenpunkt (Schachdeckel) bezogen auf das Höhenystem Deutsches Hauptheubnetz DHHN 2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die Planung zugrundeliegende DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingehalten werden.

2. Bauabstandsverordnung (BAuAV)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauabstandsverordnung BAuAV) in der Fassung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), anzuwenden.

3. Denkmalschutz

Die mit Planzeichen 14.3 gemäß Planzeichenerklärung (PlanZV) gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) gelistet.

4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Bei Erarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schichten oder auffällige Bodenerfahrungen zutage kommen. Bodenerde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenerde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Öffentliche Landschaft entgegen.

5. Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des Humus Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) einzuhalten.

6. Abfallabgabe, Altlasten und Abfälle

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altlasten auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind abgebrochen zu werden, bis der Baugrundstück durch die Abfallabgabe der Altlastenorgansationsstelle des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

7. Kontamination

Solern es im Rahmen der Bauarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

8. Bodenbehandlung

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Begproben und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenauflagerungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzugeben.

9. Abbruch von Gebäuden

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubringen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ortsfremden Raum handelt. Sollte beachtlich sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

10. Verwendung von Bauersatzstoffen

Solern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingstoffe oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

11. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufreilegung von Grundstücken dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. § 8 BfB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorzunehmen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), und des § 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Stadt Aurich am 25. Juni 2025, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBO als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Johann-peter schmidt 26603 Aurich
GdP-Ing. Architekt Bgm-Schwering-Str. 12 mail@jps-architekten.de 1-49-0561-088-30

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 12.02.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen.

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom 07.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 17.11.2023 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 und den Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 nach Prüfung der Anträge und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25. Juni 2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 173 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 25. Juni 2025 in Amtsblick für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

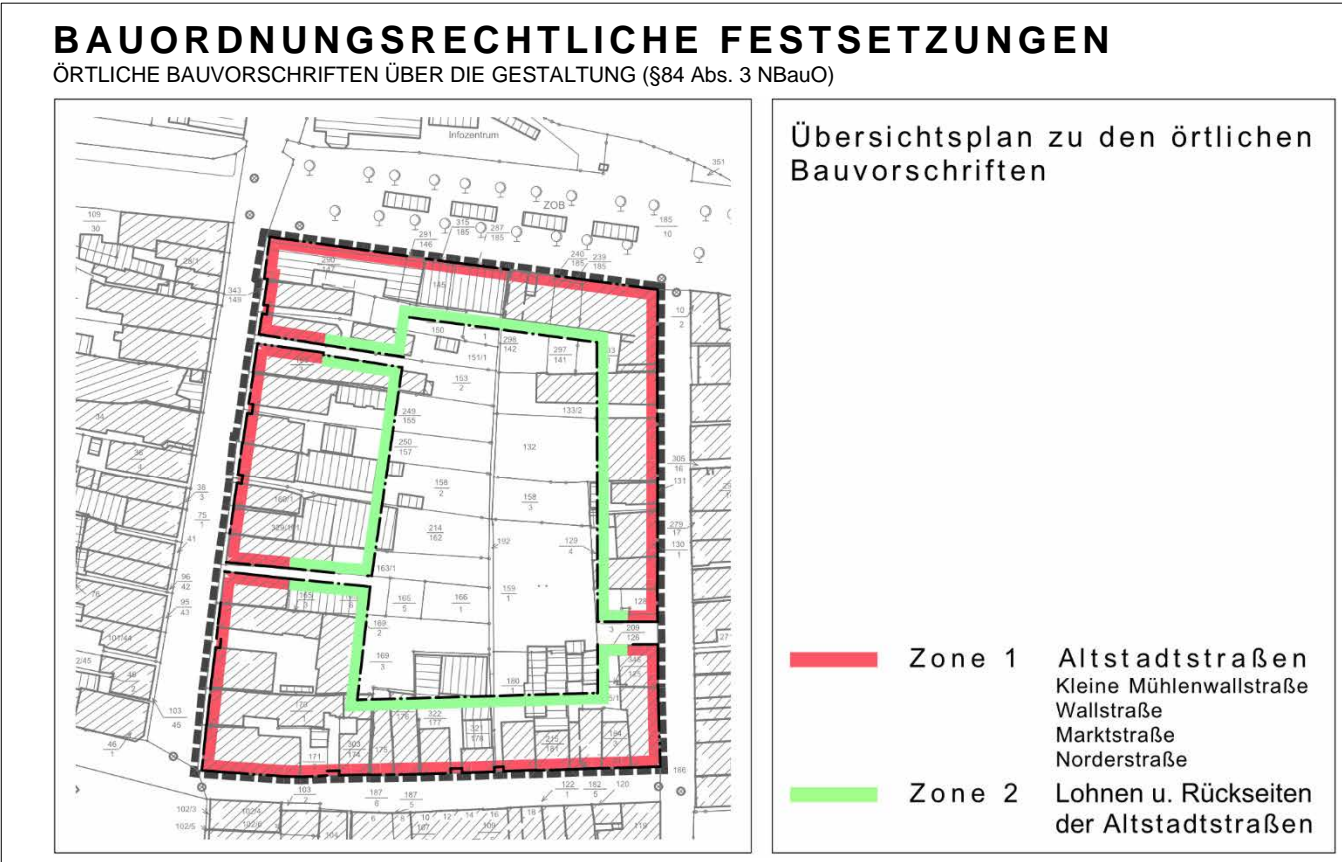
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die beschriebene Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung

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

Begleitungsvermerk

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



1.4 Materialien / Farben

1.4.1 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sicheres rotes, rotrabes oder rotbraunes Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig.

1.4.2 An den straßenseitigen Fassaden ist die Verwendung von max. 2 Materialien je Fassade bzw. je Fassadenseit zu zulassen. Fenster und Türen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.4.3 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

1.4.4 Dachdeckungen sind nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Löhnen-Überbauungen sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.

2. Dächer

2.1 Dachformen

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

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

2.1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die Gebäude mit einem straßenseitigen Traufprofil zulässig.

2.1.4 Dächer müssen mit Windfremd-, mit Stuckanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortsgänge sind nicht zulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2.2 Dachausbauten

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

- die Breite der Dachausbauten max. 1/3 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- die Summe der einzelnen Dachausbauten max. 1/4 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- der Abstand der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittellinie der straßenseitigen Fassade angeordnet sind.

Bei straßenseitig gebelständigen Gebäuden muss der Abstand der Gauben senkrecht gemessen zum Ortsgang mind. 2,00 m betragen.

2.2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

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

2.2.3 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachschneitnisse nicht zulässig.

3. Abweichungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann (zur Verwirklichung architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind) Abweichungen gemäß § 66 NBO zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

Zone 2 - Löhnen und Rückseiten der Altstadtstraßen

1. Fassaden

1.1 Fassadengliederung

Bei einer zusammenhängenden Neubeauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenscheine LA-363/2018).

Vor- und Rückrispunge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

1.2 Fenster

1.2.1 In den Erdgeschossenebenen müssen die Anteile der Fensteröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenbreite betragen, sofern brandschutzrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen.

1.2.2 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig.

1.3 Ladenfronten / Schaufenster

1.3.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

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

1.4 Materialien / Farben

1.4.1 Die straßenförmigen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen orientierten Fassaden sind als sicheres rotes, rotrabes oder rotbraunes Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig.

1.4.2 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer). Ausnahme: Fassaden mit geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden oder eine Neubeauung handelt.

1.4.3 Ortsgänge müssen mit Windfremd-, mit Stuckanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortsgänge sind nicht zulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2. Dächer

2.1 Dachformen

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

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

2.1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die Gebäude mit einem straßenseitigen Traufprofil zulässig.

2.1.4 Dächer müssen mit Windfremd-, mit Stuckanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortsgänge sind nicht zulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2.2 Dachausbauten

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

- die Breite der Dachausbauten max. 1/3 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- die Summe der einzelnen Dachausbauten max. 1/4 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- der Abstand der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittellinie der straßenseitigen Fassade angeordnet sind.

Bei straßenseitig gebelständigen Gebäuden muss der Abstand der Gauben senkrecht gemessen zum Ortsgang mind. 2,00 m betragen.

2.2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

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

2.2.3 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachschneitnisse nicht zulässig.

4. Abweichungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann (zur Verwirklichung architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind) Abweichungen gemäß § 66 NBO zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

Zone 2 - Löhnen und Rückseiten der Altstadtstraßen

1. Fassaden

1.1 Fassadengliederung

Bei einer zusammenhängenden Neubeauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenscheine LA-363/2018).

Vor- und Rückrispunge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

1.2 Fenster

1.2.1 In den Erdgeschossenebenen müssen die Anteile der Fensteröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenbreite betragen, sofern brandschutzrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen.

1.2.2 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig.

1.3 Ladenfronten / Schaufenster

1.3.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

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

1.4 Materialien / Farben

1.4.1 Die straßenförmigen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen orientierten Fassaden sind als sicheres rotes, rotrabes oder rotbraunes Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig.

1.4.2 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer). Ausnahme: Fassaden mit geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden oder eine Neubeauung handelt.

1.4.3 Ortsgänge müssen mit Windfremd-, mit Stuckanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortsgänge sind nicht zulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2. Dächer

2.1 Dachformen

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

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

2.1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die Gebäude mit einem straßenseitigen Traufprofil zulässig.

2.1.4 Dächer müssen mit Windfremd-, mit Stuckanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortsgänge sind nicht zulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2.2 Dachausbauten

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

- die Breite der Dachausbauten max. 1/3 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- die Summe der einzelnen Dachausbauten max. 1/4 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- der Abstand der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittellinie der straßenseitigen Fassade angeordnet sind.

Bei straßenseitig gebelständigen Gebäuden muss der Abstand der Gauben senkrecht gemessen zum Ortsgang mind. 2,00 m betragen.

2.2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

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

2.2.3 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachschneitnisse nicht zulässig.

5. Bestimmung der Bezugshöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schritten von Außenwänden und Dachstuhl.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungsfläche.

Untere Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen der nächstgelegenen Erschließungsstraßen jeweils in Fassadenmitte gemessen.

6. Zulässigkeit von Stellplätzen

Ebenenende Stellplätze gemäß § 12 BauVO sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

7. Maßnahmen zur Begrünung der Stellplätze

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

Bei einer Überdeckung 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 mit wasserbindenden Decken, mit Fugenplatteln mit mind. 20 % Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen und mit einem wasserdrainierenden Unterbau ausgestattet werden.

Pflanztabelle zu Festsetzung 7

Bergriebe	Clematis montana
Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Jungfernhennep	Parthenocissus inserta
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

8. Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind freischend zu erhalten. Im Abstand von mindestens 5,00 m zum Stammfuß sind Bodenauftrag, Bodenschutt und Bodenverfestigung unzulässig. Ausnahme: Eine Befestigung auf bis zu 20 % dieses Abstandsbereiches zulässig, wenn eine wasserundurchlässige Befestigung durch Fugenplatteln mit mind. 20 % Fugenanteil, Kies, Rindenmulch oder Rasengittersteine auf wasserundurchlässiger Tragschicht bei maximal 40 cm Stärke des Schichtaufbaus und bei Erhaltung der Baumwurzeln über 2 m Durchmesser erfolgt.

9. Anpflanzung von Bäumen

An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzelbäume ist ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Insgesamt sind vier Bäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstammabgaben mit 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, zu verwenden. Die Hochstämme sind mit einer Dreierhöhe zu versehen. Die Bäume sind bis zum Wachstum mindestens 3 Jahre intensiv zu pflegen und bei Trockenheit zu wässern, ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Die Anbindung kann nach 3-4 Jahren entfallen werden.

Zu verwenden sind folgende groß- und mittelgroße Arten:

Pflanzliste zu Festsetzung 9

Speyerbaum	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus (mitelgroß)
Silber-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

10. Grünflächen

10.1 Öffentliche Grünfläche ÖG 1

Die öffentliche Grünfläche ist zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient der Sicherung der vorhandenen, zu erhaltenden öffentlichen Fläche. Sie ist mit einer artenreichen, zentrierten Regio-Grünland-Ansaatmischung (UG 1) mit 50 % Kräutern zu 50% Gräsern gem. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan anzulegen und ist einmal oder zweimal im Jahr ab dem 15.07. zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Mulchung ist nicht zulässig.

10.2 Öffentliche Grünfläche ÖG 2

Die Grünfläche dürfen zu den Verkehrsfächern Besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberechtigter Bereich“ und „Anliegerzone“ nur mit geschrittenen Flächen der Arten Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn) oder Crataegus monogyna (Weißdorn) eingepflanzet werden. Die Höhe der Flächen darf nicht unterschritten werden.

Abweichungen

Bei Bauaufsichtsbehörde kann (zur Verwirklichung architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind) Abweichungen gemäß § 66 NBO zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.



1.1 Fassadengliederung

1.1.1 Bei einer zusammenhängenden Neubeauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenscheine LA-363/2018).

Vor- und Rückrispunge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.

1.1.2 Bei Neubebauungen sind Fassaden in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern, sofern bauordnungsrechtliche Anforderungen bestehen. Die straßenförmigen Fassaden müssen über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen. Die Fenster- und Türöffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von mindestens 0,6 m aufweisen. Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone sowie Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mindestens 0,3 m Höhe aufweisen. 1.1.3 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60 % der Fassadenbreite je Geschoss betragen. 1.1.4 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen wie Risalite, Erker, Mauerkränze, Platel, Gesimse, Vor- und Rückrispunge und Schmuckelemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 1.1.5 An Fassaden ist das Anbringen von Kragdächern unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasvordächer. 1.2 Fenster 1.2.1 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig. 1.2.2 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen durch eine konstruktive vertikale Teilung symmetrisch gegliedert werden (ausgenommen Schaufenster). 1.2.3 Fensteröffnungen in den Proportionen größer 1 : 1,5 müssen eine Teilung mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen. 1.2.4 Fensterprossen sind als gestielte Sprossen oder als Wiener Sprosse auszuführen. In das Fensterglas eingelassene Fensterprossen sind nicht zulässig. 1.2.5 Büchsenrahmen müssen mind. 2 cm von der Fassadenkante zurückversetzt werden. Fensterfensterrahmen aus Naturstein müssen mind. 3 cm vorstehen. 1.2.6 Außenliegende Rolllädenkästen an den Fenstern sind nicht zulässig. 1.3 Ladenfronten / Schaufenster 1.3.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. 1.3.2 Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand haben, der den darüber liegenden Fenstern entspricht. 1.3.3 Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mind. 0,3 m aufweisen. 1.3.4 Schaufenster sind mit einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern. Haken darf nicht an der Fassade angebracht werden. 1.3.5 Schaufenster sollen den freien Einblick in das Gebäude gewähren und dürfen keine Rückwand haben. Schaufenster mit getönten, folierten oder satinierten Gläsern sind nicht zulässig.

1.1 Fassadengliederung

1.1.1 Bei einer zusammenhängenden Neubeauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenscheine LA-363/2018).

Vor- und Rückrispunge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.

1.1.2 Bei Neubebauungen sind Fassaden in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern, sofern bauordnungsrechtliche Anforderungen bestehen. Die straßenförmigen Fassaden müssen über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen. Die Fenster- und Türöffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von mindestens 0,6 m aufweisen. Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone sowie Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mindestens 0,3 m Höhe aufweisen. 1.1.3 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60 % der Fassadenbreite je Geschoss betragen. 1.1.4 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen wie Risalite, Erker, Mauerkränze, Platel, Gesimse, Vor- und Rückrispunge und Schmuckelemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 1.1.5 An Fassaden ist das Anbringen von Kragdächern unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasvordächer. 1.2 Fenster 1.2.1 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig. 1.2.2 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen durch eine konstruktive vertikale Teilung symmetrisch gegliedert werden (ausgenommen Schaufenster). 1.2.3 Fensteröffnungen in den Proportionen größer 1 : 1,5 müssen eine Teilung mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen. 1.2.4 Fensterprossen sind als gestielte Sprossen oder als Wiener Sprosse auszuführen. In das Fensterglas eingelassene Fensterprossen sind nicht zulässig. 1.2.5 Büchsenrahmen müssen mind. 2 cm von der Fassadenkante zurückversetzt werden. Fensterfensterrahmen aus Naturstein müssen mind. 3 cm vorstehen. 1.2.6 Außenliegende Rolllädenkästen an den Fenstern sind nicht zulässig. 1.3 Ladenfronten / Schaufenster 1.3.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. 1.3.2 Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand haben, der den darüber liegenden Fenstern entspricht. 1.3.3 Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mind. 0,3 m aufweisen. 1.3.4 Schaufenster sind mit einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern. Haken darf nicht an der Fassade angebracht werden. 1.3.5 Schaufenster sollen den freien Einblick in das Gebäude gewähren und dürfen keine Rückwand haben. Schaufenster mit getönten, folierten oder satinierten Gläsern sind nicht zulässig.

1.1 Fassadengliederung

1.1.1 Bei einer zusammenhängenden Neubeauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenscheine LA-363/2018).

Vor- und Rückrispunge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.

1.2 Fenster

1.2.1 In den Erdgeschossenebenen müssen die Anteile der Fensteröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenbreite betragen, sofern brandschutzrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen.

1.2.2 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig.

1.3 Ladenfronten / Schaufenster

1.3.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

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

1.4 Materialien / Farben

1.4.1 Die straßenförmigen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen orientierten Fassaden sind als sicheres rotes, rotrabes oder rotbraunes Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig.

1.4.2 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer). Ausnahme: Fassaden mit geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden oder eine Neubeauung handelt.

1.4.3 Ortsgänge müssen mit Windfremd-, mit Stuckanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortsgänge sind nicht zulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2. Dächer

2.1 Dachformen

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

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

2.1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die Gebäude mit einem straßenseitigen Traufprofil zulässig.

2.1.4 Dächer müssen mit Windfremd-, mit Stuckanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortsgänge sind nicht zulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.

2.2 Dachausbauten

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

- die Breite der Dachausbauten max. 1/3 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- die Summe der einzelnen Dachausbauten max. 1/4 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- der Abstand der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Traufhöhe beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittellinie der straßenseitigen Fassade angeordnet sind.

Bei straßenseitig gebelständigen Gebäuden muss der Abstand der Gauben senkrecht gemessen zum Ortsgang mind. 2,00 m betragen.

2.2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

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

2.2.3 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachschneitnisse nicht zulässig.

5. Bestimmung der Bezugshöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schritten von Außenwänden und Dachstuhl.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungsfläche.

Untere Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen der nächstgelegenen Erschließungsstraßen jeweils in Fassadenmitte gemessen.

6. Zulässigkeit von Stellplätzen

Ebenenende Stellplätze gemäß § 12 BauVO sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

7. Maßnahmen zur Begrünung der Stellplätze

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

Bei einer Überdeckung 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 mit wasserbindenden Decken, mit Fugenplatteln mit mind. 20 % Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen