

# Stadt Aurich – Bebauungsplan Nr. 307

## Örtliche Bauvorschriften (Stand 01.09.2017)

### Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Übersichtsplan dargestellten Zonen.

### Zone 1 – Altstadtstraßen (Burgstraße, Hafenstraße)

#### 1. Dachformen

1.1 Bei Modernisierungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden in den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten:

1.2 Bei der Wiederbebauung von Grundstücken in den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten.

Dieses gilt auch für die einzelnen Abschnitte einer über eine Grundstücksgrenze hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte.

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

- Straßenseitig traufständige Gebäude,
- Walmdächer, Mansarddächer,
- zur Straßengrenzungsline hin abgewalmte Dächer von Gebäuden mit einer senkrecht zur Straßengrenzungsline liegenden Hauptfirstrichtung; nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer,
- bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um mindestens 2,5 m von der Straßengrenzungsline zurück versetztem Staffelgeschoss.

1.4 Bei Neubebauungen sind straßenseitige Giebel nur zulässig, sofern dieses dem Vorgängerbau entspricht.

1.5 Bei Satteldächern sind nur symmetrische Querschnitte mit einer Neigung von min. 35° bis max. 50° zulässig.

Ausnahmsweise sind geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden handelt.

#### 2. Dachausbauten

2.1 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen 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 Trauflinie 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 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.

### **3. Fassadengliederung**

3.1 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront sind in Baukörper mit jeweils eigenständigem Dach zu gliedern.

3.2 Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen sind bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten zu erhalten.

3.3 Bei Neubebauungen müssen die straßenseitigen Fassaden über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.

3.4 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg sind Fassadenabschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreiten zu bilden.

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

3.6 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60 % der Fassadenbreite betragen.

3.7 Die Fensteröffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von min. 0,6 m aufweisen.

### **4. Fensterteilungen**

4.1 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen eine konstruktive vertikale Teilung aufweisen.

4.2 Fenster mit Öffnungsformaten größer 1 : 1,3 müssen ein Oberlicht mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen.

4.3 Auf das Fensterglas aufgesetzt oder in das Fensterglas eingelassene Fenstersprossen sind nicht zulässig.

4.4 Außenliegende Rollläden 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.

### **6. Materialien / Farben**

6.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben am historischen oder jetzigen Bestand zu orientieren.

6.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.

Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.

6.3 An den straßenseitigen Fassaden sind jeweils min. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig.

- 6.4 Materialien und Farben sind durchgehend gleich für die gesamte Fassade zu verwenden.
- 6.5 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Lohnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall zulässig.
- 6.6 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

<b>Zone 2 – Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen Bereich Georgswall/Marktpassage</b>
---

### **1. Fassadenabschnitte und Dachformen**

- 1.1 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront sind in Baukörper mit jeweils eigenständigem Dach zu gliedern.
- 1.2 Bei einer Bebauung über Parzellengrenzen hinweg sind die Fassaden und Dächer in Abschnitten entsprechend der bestehenden Parzellenbreiten zu gliedern.  
Ausgenommen davon ist die Bebauung entlang des Georgswalls.
- 1.3 Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach etc) mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingerücktem Staffelgeschoss.
- 1.4 Bei der zur Verkehrsfläche „Parkplatz“ ausgerichteten Fassadenseite sind Ausnahmen von den Festsetzungen zulässig.

### **2. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster**

- 2.1 In den Erdgeschossen müssen die Anteile der Maueröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenlänge betragen.
- 2.2 Schaufenster müssen mindestens alle 2,0 m Breite eine glas-trennende vertikale Gliederung aufweisen.
- 2.3 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.

### **3. Materialien / Farben**

- 3.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben am historischen oder jetzigen Bestand zu orientieren.
- 3.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.  
Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 3.3 An den straßenseitigen Fassaden sind jeweils min. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig.
- 3.4 Materialien und Farben sind durchgehend gleich für die gesamte Fassade zu verwenden.
- 3.5 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Lohnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall zulässig.
- 3.6 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

## Zone 3 – Bereich mit Altstadtvillen - nördlich Georgwall

### 1. Dachformen:

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

### 2. Dachausbauten

2.1 In den Baufeldern entlang des Georgswalls 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 Entlang des Georgswalls sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.

### 3. Balkone

3.1 Balkone dürfen zum Georgswall maximal 1,50 m auskragen.

### 4. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

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

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

4.3 Staffelgeschosse und transparente Gebäudeteile als Rücksprünge zur Fassadengliederung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 bzw. örtlicher Bauvorschrift 5.5 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 5. Materialien / Farben

5.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben am historischen oder jetzigen Bestand zu orientieren.

5.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.

Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.

5.3 An den straßenseitigen Fassaden sind jeweils min. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben zulässig.

5.4 Materialien und Farben sind durchgehend gleich für die gesamte Fassade zu verwenden.

5.5 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Löhnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall zulässig.

5.6 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 Die Grundstücke dürfen zu den als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 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.

Carpinus betulus	Hainbuche,
Acer campestre	Feldahorn,
Crataegus monogyna	Weißdorn,

### **Hinweis:**

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