

Stadt Aurich – Bebauungsplan Nr. 298

Textliche Festsetzungen (Stand 15.11.2017)

1. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 1** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung in den Erdgeschossen der **Kerngebiete MK 2, MK3 und MK 4** wie folgt begrenzt:

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied, Kunsthandwerk und ähnliches).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig.

1.3 Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

In den Erdgeschossen ist in den Kerngebieten MK 3 eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn diese einen untergeordneten Anteil zur Hauptnutzung (gemäß § 7 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO) einnimmt.

1.4 Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben der textlichen Festsetzung 1.2.

1.5 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt.

1.6 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

2. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

2.1 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

2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

3. Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO

3.1 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.

4. Geschosszahl

In den Kerngebieten **MK 2** sowie in den Mischgebieten **MI 1** darf die zwingende Zweigeschossigkeit ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt.

5. Abweichende Bauweise

5.1 In den Kerngebieten **MK 1** gilt die **abweichende Bauweise a 1**:

Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.

Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.

Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Osterstraße 38 und 40 sowie Wallstraße 2.

5.2 In den Mischgebieten **MI** gilt die **abweichende Bauweise a 2**:

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung mit verringerten Grenzabständen gemäß textlicher Festsetzung 5.1 zulässig ist.

5.3 Im Besonderen Wohngebiet **WB 2** gilt die **abweichende Bauweise a 3**:

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen 15 m nicht überschreiten dürfen oder ab 15 m Gebäudelänge ein Rücksprung von der Baulinie erfolgt. Die Rücksprünge müssen eine Breite von mindestens 4,50 m Breite und mindestens 3,0 m Tiefe aufweisen.

6. Baulinien, Baugrenzen

- 6.1 Im Kerngebiet MK 1 darf die Baulinie in den Obergeschossen ausnahmsweise um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 1/4 der straßenseitigen Gebäudefront überschritten werden.
- 6.2 Die Baulinie in den Kerngebieten MK 2 und MK 4, in den Mischgebieten und in den Besonderen Wohngebieten darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer Breite bis zu 3,0 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5,0 m nicht überschreiten.
- Entlang der Baulinie am Georgswall sind Rücksprünge für Staffelgeschosse zulässig. Die Rücksprünge dürfen 2,5 m nicht unterschreiten und 3,0 m nicht überschreiten.
- 6.3 Die Baulinie entlang der Lohnen darf für Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden. Insgesamt darf die Überschreitung nicht mehr als 1/3 der Länge der Lohnen betragen.
- Die Baulinie entlang der Lohnen darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und bis zu 3 m Länge unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 5 m Länge nicht überschreiten.
- In den gekennzeichneten Bereichen (EG) entlang der Lohnen gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss.
- 6.4 Im Kerngebiet **MK 2Ü** gelten die Baugrenzen nur in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss ist nur eine offene Überbauung zulässig.
- 6.5 Im Besonderen Wohngebiet WB 1 darf die Baulinie am Georgswall für Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

7. First- und Traufhöhen, Sockelhöhe, Durchfahrtshöhen

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
- 7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. In den Mischgebieten gilt die Mindesttraufhöhe nur entlang der Baulinie.
- Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden, wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt und wenn die Traufe an die öffentliche Verkehrsfläche „Anliegerweg“ angrenzt.
- Die Traufhöhe im Kerngebiet MK 2 und MK 4 darf für Garagen, eingehauste Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise unterschritten werden.
- 7.3 Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden im Kerngebiet MK 1 müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.
- 7.4 Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

9. Garagen und Stellplätze

- 9.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Parkhaus**“ ist ein Parkhaus zulässig.
- 9.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Parkplatz**“ ist eine ebenerdige Stellplatzanlage zulässig.

9.3 Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Parkhaus“ gilt folgende Regelung:

- (1) In den Kerngebieten östlich der Marktpassage bis zur Lohne (Verkehrsfläche Fußgängerzone) zwischen den Gebäuden Osterstraße 6A und 8 und deren südlicher Verlängerung sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind ebenerdige Einstellplätze auf den Baugrundstücken zulässig, wenn diese als Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse dienen und sich städtebaulich einfügen.

- (2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Osterstraße, am Georgswall, an der Wallstraße und der Großen Mühlenwallstraße sind in einem Bereich von 10 m - gemessen zur Straßenbegrenzungslinie – ebenerdige Einstellplätze nicht zulässig.

10. Erhaltung von Bäumen

- (1) Die zeichnerisch als gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind freiwachsend zu erhalten. Für die zu erhaltenden Bäume werden folgende Maßnahmen zum Baumschutz festgesetzt:

Im Bereich der Mischgebiets-, Kerngebiets- und Verkehrsflächen ist bei Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag ein Abstand vom Stammfuß von mind. 2,50 m einzuhalten. Dort ist ausnahmsweise eine Befestigung auf bis zu 25 % dieses Abstandsbereiches zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung auf wasserdurchlässiger Tragschicht bei maximal 0,30 m Bodenabtrag erfolgt.

Im Bereich der Grünflächen sind Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume ausgeschlossen.

- (2) Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

11. Anpflanzung von Bäumen

- (1) Bei der alleeartigen Einzelbaumbepflanzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB innerhalb der am Georgswall festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ sowie in der Baumreihe am südlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Kaiserlinden - *Tilia vulgaris* ‚Pallida‘ zu verwenden.

- (2) In der östlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist neben der Pflanzung von Kaiserlinden - *Tilia vulgaris* ‚Pallida‘ in der Verlängerung des als Grünfläche festgesetzten Georgswalles die Pflanzung einer Blutbuche – *Fagus sylvatica* ‚Purpurea‘ zulässig.

- (3) Als Pflanzqualitäten sind Solitärerlösbäume, 4 x verpflanzt, m.B., Stu 20-25, zu verwenden.

12. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

12.1 Maßnahmen gemäß Din 18005

- (1) 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:

Maßnahmenbereich M 1

An allen der Großen Mühlenwallstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen -mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs VI** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 6 entsprechen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Maßnahmenbereich M 2

An allen der Großen Mühlenwallstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs V** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 5, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Maßnahmenbereich M 3

An allen der Großen Mühlenwallstraße bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Maßnahmenbereich M 4

An allen der Großen Mühlenwallstraße bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen und Büroräumen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs III** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

- (2) Auf der straßenabgewandten Seite sind Schallschutzmaßnahmen ausreichend, die einem um 5 dB(A) geringeren Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 entsprechen.
- (3) Ausnahmen von den Lärmschutzmaßnahmen nach (1) sind zulässig, wenn durch Neubaumaßnahmen zusätzliche schallabschirmende Effekte erzielt werden. Bei entsprechendem Nachweis im Einzelfall können geringere Maßnahmen durchgeführt werden bzw. auf Maßnahmen verzichtet werden.

12.2 Maßnahmen gemäß 16. BImSchV

Innerhalb der Maßnahmenbereiche M 1 a und M 2 a muss überprüft werden, inwieweit ein Anspruch auf die Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß der 24. BImSchV besteht. In diesem Fall gelten die Maßnahmen M 1 und M 2 auch für die bestehenden Gebäude.