

# Stadt Aurich – Bebauungsplan Nr. 298

## Örtliche Bauvorschriften (Stand 15.11.2017)

### Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Übersichtsplan dargestellten Zonen.

### Zone 1 – Altstadtstraßen (Osterstraße, 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,
- bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um mindestens 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück versetztem Staffelgeschoss.

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 Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten oder von bestehenden Gebäuden oder eine Neubebauung 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 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 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 ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.  
Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.
- 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 je Geschoss 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 (ausgenommen Schaufenster).
- 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 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.

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

- 6.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Um- und Neubauten 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 ist die Verwendung von max. 2 Materialien zulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 6.4 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Löhnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 6.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

## Zone 2 – Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen

### 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 zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten. Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.
- 1.3 Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppel-walm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingerücktem Staffelgeschoss.
- 1.4 Bei den 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 Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Um- und Neubauten von Gebäuden 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 ist die Verwendung von max. 2 Materialien zulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 3.4 Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Lohnen-Überbauungen sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 3.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

## Zone 3 – Neubauten nördlich Georgwall

### 1. Fassadenabschnitte und Dachformen

- 1.1 Gebäude mit mehr als 20 m Straßenfront sind mindestens einmal vertikal zu gliedern. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge der Gebäudeabschnitte um mindestens 0,50 m auf ganzer Länge oder durch durchgehende vertikale Elemente erfolgen.
- 1.2 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.

### 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 der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.

### 3. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

- 3.1 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.
- 3.2 Staffelgeschosse und transparente Gebäudeteile als Rücksprünge zur Fassadengliederung sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 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 jeweils max. 2 unterschiedliche Materialien zu verwenden und die Verwendung von max. 3 Farben 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.
- 4.5 Die Fassaden von Rücksprüngen zur Fassadengliederung sind überwiegend (ca. 80 %) aus transparenten Materialien herzustellen.

## 5. Einfriedungen

- 5.1 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.**