

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 310

Textliche Festsetzungen (Stand März 2018)

1. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

1.1 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

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im 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

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 Löhnen 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 Traufhöhen von Staffelgeschossen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Mindesttraufhöhe gilt nur entlang der Baulinie.
- Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt 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 Fahrbahn in der Wallstraße,
 - 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 Fahrbahn in der Große Mühlenwallstraße,
- 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 Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**PT**“ ist eine Tiefgarage zulässig.
- 6.2 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze „**St**“ zulässig. Die Einstellplätze können auch in die Wohngebäude integriert werden.
- 6.3 Die Stellplatzfläche „**St 1**“ wird dem Besonderen Wohngebiet WB 1 und dem Mischgebiet MI zugeordnet. Die Stellplatzfläche „**St 2**“ wird dem Besonderen Wohngebiet WB 2 zugeordnet. Die Stellplatzfläche „**St 3**“ wird dem Besonderen Wohngebiet WB 3 zugeordnet.

7. Maßnahmen zur Begrünung der Einstellplätze

7.1 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 (siehe beispielhafte Pflanzliste 1).

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 wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

7.2 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.

Beispielhafte Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fünflättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Fünflättriger Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> ‚Engelmannii‘
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i>

Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticlear‘
Säulenstieleiche	<i>Quercus robur fastigiata</i>

8. Anpflanzung vom 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 zu bepflanzen:

Pflanzliste 3 für Alleebäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Holländische Linde	<i>Tilia vulgaris</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia vulgaris</i> ‚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. 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

Lärmpegelbereich V:

An allen der Großen Mühlenwallstraße zugewandten und um bis zu 90° 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“, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der Großen Mühlenwallstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.

Lärmpegelbereich IV:

An allen der Großen Mühlenwallstraße zugewandten und um bis zu 90° 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“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Großen Mühlenwallstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

(2) Schutz von Schlafräumen

Bei Schlafräumen ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Gemäß § 9 (2) BauGB sind an den zum Block-Innenbereich ausgerichteten Fassaden im Mischgebiet MI keine schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn eine Abschirmung des Verkehrslärms durch eine Riegelbebauung nachgewiesen ist.

(3) Außenwohnbereiche

An den straßenzugewandten Seiten sind Außenwohnbereiche zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) nicht zulässig. In den Block-Innenbereichen sind Außenwohnbereiche nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig.

Gemäß § 9 (2) BauGB sind Außenwohnbereiche im Mischgebiet MI und den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 im Block-Innenbereich auch ohne schallabschirmende Maßnahmen zulässig, wenn eine Abschirmung des Verkehrslärms durch eine Riegelbebauung nachgewiesen ist.