

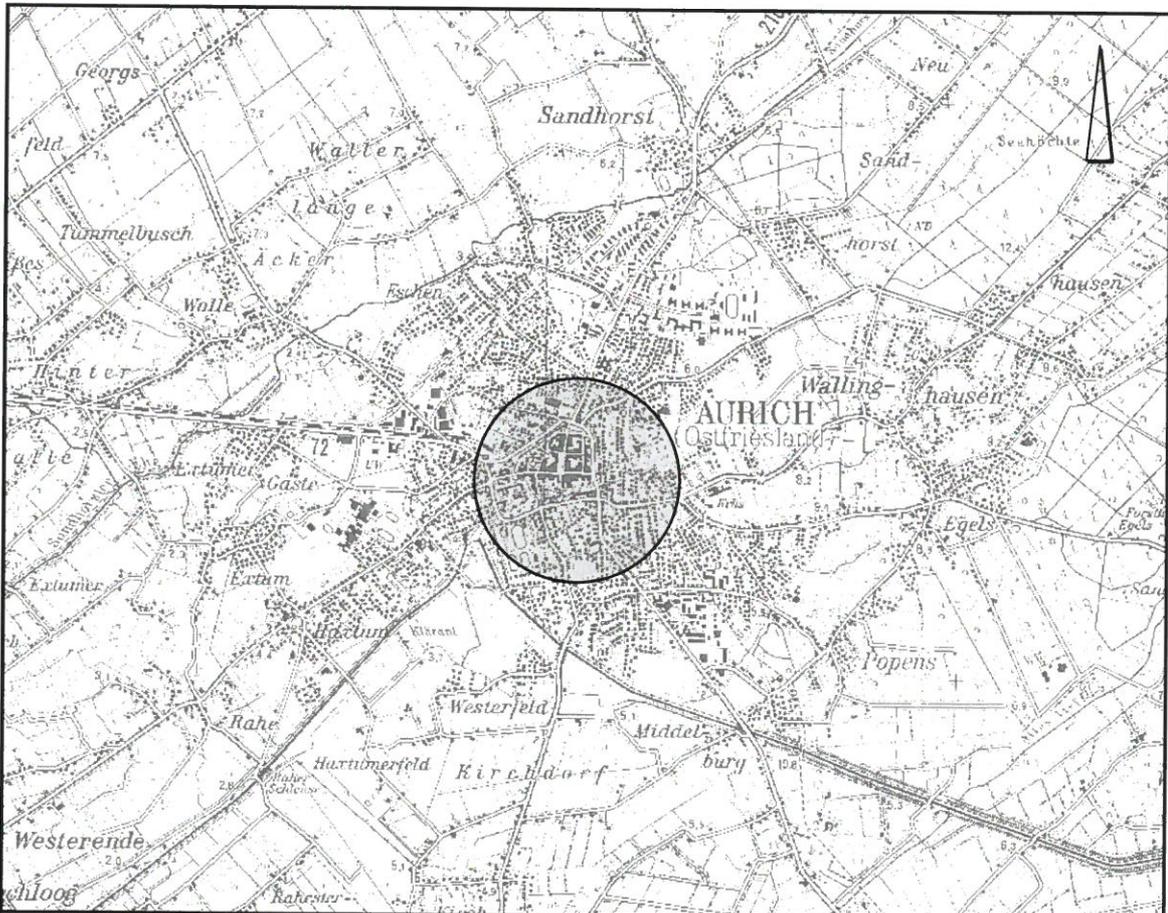
Stadt Aurich

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 298

"Osterstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1 : 50.000

Mai 2018

ENDFASSUNG

unmaßstäblich

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Besonderes Wohngebiet



Mischgebiet



Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

①,2 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

② Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TH min. 6,5 m
TH max. 8,5 m
FH min. 10,5 m

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

TH=Traufhöhe
FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

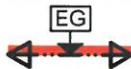
g Geschlossene Bauweise



a₁ Abweichende Bauweise



Baulinie



Baulinie Erdgeschoss



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Zweckbestimmung: Fußgängerzone



Zweckbestimmung: Anliegerweg



Zweckbestimmung: Parkplatz



Zweckbestimmung: Parkhaus



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum



anzupflanzender Baum

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzmaßnahmen



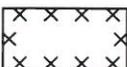
Lärmschutzmaßnahme



Abriss



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Stadt Aurich diesen Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2015



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den

.....
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 20.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.04.2013 bis 24.05.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aurich, den

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 mit der Begründung haben vom 05.02.2018 bis 09.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 erneut öffentlich ausgelegen.

Aurich, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 298 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 298 ist damit am in Kraft getreten.

Aurich, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 298 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 298 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Aurich, den

STADT AURICH
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

3.2 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 Lohne 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.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Parkhaus**“ ist ein Parkhaus zulässig.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Parkplatz**“ ist eine ebenerdige Stellplatzanlage zulässig.

8.3 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.

9. Erhaltung von Bäumen

- (1) Die zeichnerisch als gemäß 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.

10. Anpflanzung von Bäumen

- (1) Bei der alleeartigen Einzelbaumbepflanzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB innerhalb der am Georgswall festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ sind Winterlinden *Tilia cordata* ‚Greenspire‘ zu verwenden. 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 Winterlinden *Tilia cordata* ‚Greenspire‘ in der Verlängerung des als Grünfläche festgesetzten Georgswalles die Pflanzung von zwei Blutbuchen – *Fagus sylvatica* ‚Purpurea‘ zulässig.
- (3) Als Pflanzqualitäten sind Solitärer Bäume, 4 x verpflanzt, m.B., Stu 18-20, zu verwenden.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

11.1 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.

11.2 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.

Örtliche Bauvorschriften

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, Lohnten-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 6.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Zone 2 – Lohnten 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-, Krüppelwalm-, 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, Lohnten-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.
- 4.4 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.

Stadt Aurich – Bebauungsplan Nr. 298 Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Das Areal befindet sich im Bereich der Wehranlagen der Stadt Aurich. Der Umfang, der Erhaltungszustand und die genaue Ausprägung der angetroffenen Bodendenkmale ist derzeit noch nicht bekannt. Da der Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängt, ist hier eine sehr frühzeitige Verzahnung mit und Sichtung der Baupläne notwendig. Um den Baufortschritt möglichst wenig zu behindern ist eine baubegleitende Maßnahme notwendig. Dennoch werden separate Zeiten für Bergung und Dokumentation notwendig. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Baudenkmale

Im Bebauungsplangebiet sind Einzelbaudenkmale gemäß § 3 [2] des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal darf das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigt werden.

Altablagerungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort darüber in Kenntnis zu setzen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Besonderer Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 u. 5)

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu töten oder zu stören sowie Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine Fällung oder Ausastung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen mit Eignung als Fledermausquartier ist nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. zulässig, um eine Nutzung als Balz-, Sommer-, Wochenstuben- und Tagesquartier sowie auch als Jagdhabitat nicht zu stören. Vor der Fällung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen in dieser Zeit ist der bestehende Efeubesatz zu entfernen und durch eine Begehung mit optischer Kontrolle durch ein Fernglas vom Boden aus der Baum auf einen Bestand an fledermausgeeigneten Höhlungen zu überprüfen. Soweit eine fledermausgeeignete Höhlung besteht, ist diese vor der Fällung durch eine endoskopische Untersuchung auf Fledermausbesatz zu prüfen, und die Fledermäuse sind vor der Fällung fachgerecht zu bergen und umzusiedeln, um das Tötungsverbot zu beachten.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Allgemeiner Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5)

Es ist verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen).

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Baumschutzsatzung (§ 22 Abs. 1 Niedersächs. Ausführungsges. z. Bundesnaturschutzges.)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten und die nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Mit Rechtskraft-Erlangung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ werden die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 213, Nr. 173 und Nr. 49 aufgehoben.

