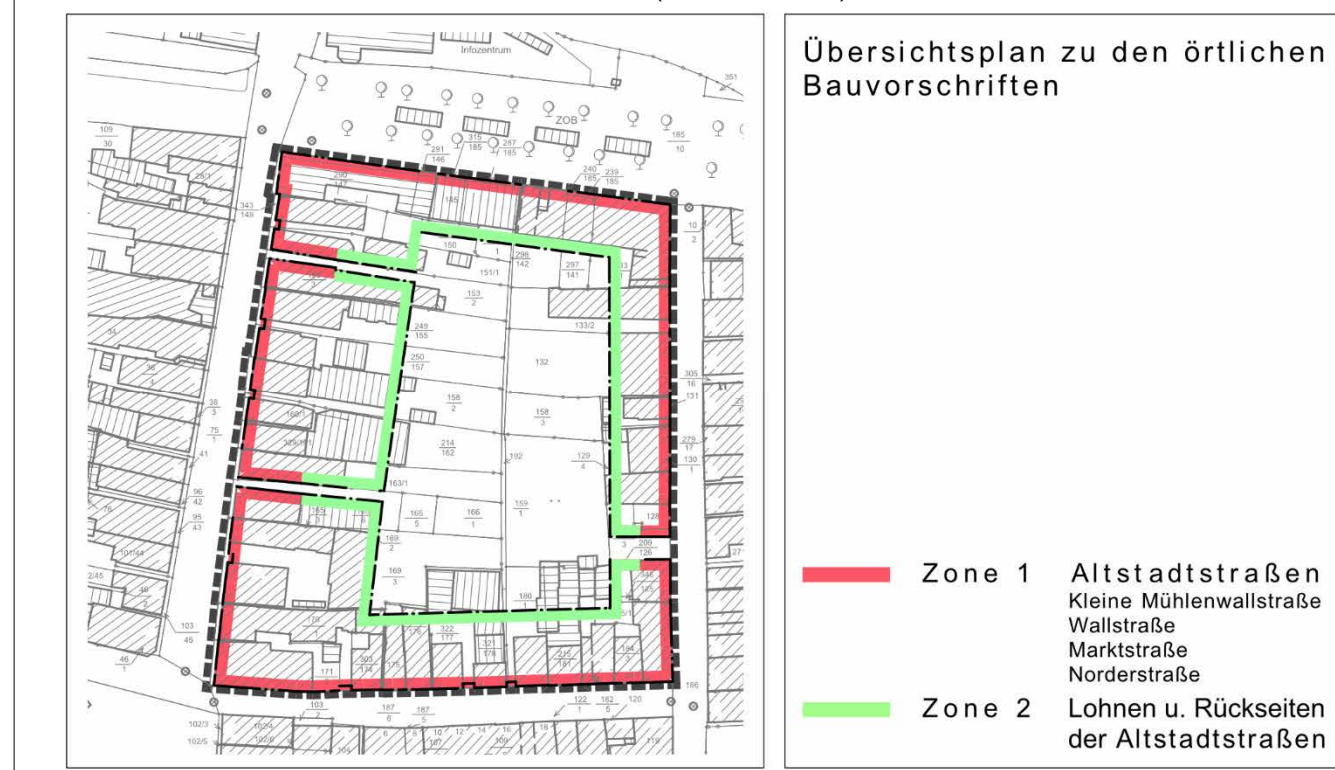




BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖFFLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 NbaUG)



- Zone 1 - Altstadtstraßen** (kl. Mühlenwalstraße / Walstraße / Markstraße / Nordenstraße)
- Zone 2** Löhnen u. Rückseiten der Altstadtstraßen
- 1. Fassaden**
- 1.1 Fassadengliederung**
- Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenzeichen LA-363/2018).
- Vor- und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.
- Ausnahme: sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.
- 1.2** Bei Neubebauungen sind Fassaden in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern, sofern bauplanungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die straßenseitigen Fassaden müssen über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.
- Die Fenster- und Türöffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von mindestens 0,8 m aufweisen. Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone sowie Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mindestens 0,3 m Höhe aufweisen.
- 1.3** Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60 % der Fassadenbreite je Geschoss betragen.
- 1.4** Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind Fassadengliederungen und Fassadengliederungen wie Rastelle, Erker, Markenvorlagen, Pfeiler, Gesimse, Vor- und Rücksprünge und Schmuckelemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 1.5** An Fassaden ist das Anbringen von Kragdächern zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasvordächer.
- 1.2 Fenster**
- 1.2.1** Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig.
- 1.2.2** Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen durch eine konstruktive vertikale Teilung symmetrisch gegliedert werden (ausgenommen Schaufenster).
- 1.2.3** Fensteröffnungen in den Proportionen größer 1 : 1,5 müssen eine Teilung mit ausgeblendetem Kämpfer aufweisen.
- 1.2.4** Fensterprossen sind als glasteilende Sprossen oder als Wiener Sprosse auszuführen. In das Fenstergesims eingelenkte Fensterprossen sind nicht zulässig.
- 1.2.5** Bockrahmen müssen mind. 2 cm von der Fassadenkante zurückversetzt werden. Fenster-einfassungen aus Nutenstein müssen mind. 3 cm vorstehen.
- 1.2.6** Außenliegende Rolllädenkästen an den Fenstern sind nicht zulässig.
- 1.3 Ladenfronten / Schaufenster**
- 1.3.1** Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.3.2** Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand haben, der den darüber liegenden Fenstern entspricht.
- 1.3.3** Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mind. 0,3 m aufweisen.
- 1.3.4** Schaufenster sind auf einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern.
- 1.3.5** Schaufenster sollen den freien Einblick in das Gebäude gewähren und dürfen keine Rückwand haben. Schaufenster mit getönten, folierten oder salinierten Gläsern sind nicht zulässig.

- 1.4 Materialien / Farben**
- 1.4.1** Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes, rotbraunes oder rotbraunes Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig.
- Innerhalb einer Fassade bzw. Fassadenabschnittes soll bei verputzten Flächen nur ein Farbton verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.
- Unzulässig sind:
- Glanzlose oder reflektierende Oberflächen
 - Materialimitationen, Kunststoffverkleidungen und Verputze mit grob strukturierter Oberfläche
 - Fassadenmalerei (Graffiti)
- Für untergeordnete Werbeanlagen mit künstlerischer Gestaltung, die sich harmonisch in das Fassaden- oder Stadtbild einfügen, können Abweichungen zugelassen werden.
- 1.4.2** An den straßenseitigen Fassaden ist die Verwendung von max. 2 Materialien je Fassade bzw. je Fassadenabschnitt zulässig. Fenster und Türen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.4.3** Fenster sind in weißer Farbe zu halten.
- 1.4.4** Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Giebeln, Löhnen-Überbauten sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 2. Dächer**
- 2.1 Dachformen**
- 2.1.1** Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten.
- 2.1.2** 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 Grundstücksgrößen hinweg zusammenhängenden Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte (Breite der vorhandenen Parzellen).
- Vor- und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.
- 2.1.3** In den Baukörpern entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:
- Straßenseitig traufseitige Gebäude
 - Walmdächer, Mansarddächer
 - zur Straßenbegrenzungslinie hin abgewinkelte Satteldächer
 - Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.
- 2.1.4** Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer).
- Ausnahme: sind geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten oder von bestehenden Gebäuden oder eine Neubebauung handelt.
- 2.1.5** Orgänge müssen mit Windfäden, mit Stuckkanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Organgründe sind unzulässig. Eine Attika kann mit Zink- oder Kupferblechen abgedeckt werden. Dieses gilt auch für die Giebel von Zwerchhäusern.
- 2.2 Dachausbauten**
- 2.2.1** Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachausbauten (Giebeln und Zwerchgiebel) zulässig, wenn:
- die Summe der Breite der Dachausbauten max. ¼ der straßenseitigen Traufbreite beträgt,
 - die Breite der einzelnen Dachausbauten max. ¼ der straßenseitigen Traufbreite beträgt,
 - der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Traufbreite beträgt,
 - und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittellinie der straßenseitigen Fassade angeordnet sind.
- Das straßenseitig gebäudeinternen Gebäuden muss ein Abstand der Giebel senkrecht gemessen zum Organg mind. 2,00 m betragen.
- 2.2.2** Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:
- Sattel- und Schieppdach mit senkrechten seitlichen Abschlüssen und einem Ansatz der Schieppdach mit min. drei Dachziegelreihen oberhalb des Firstes des Hauptdaches.
- 2.2.3** Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachschneide nicht zulässig.
- 2.3 Antennenanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen**
- Antennenanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen, wie Klimaanlagen, Lüftungsanlagen sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie von den Altstadtstraßen nicht eingesehen werden können. Ausgenommen sind Solarenergieanlagen auf Dächern.

- 4. Abweichungen**
- Die Bauaufsichtsbehörde kann (zur Verwirklichung architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind) Abweichungen gemäß § 66 NbaUG zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NbaUG eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.
- Zone 2 - Löhnen und Rückseiten der Altstadtstraßen**
- 1. Fassaden**
- 1.1 Fassadengliederung**
- Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 18.12.2018 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenzeichen LA-363/2018).
- Vor- und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.
- Ausnahme: sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.
- 1.2 Fenster**
- 1.2.1** In den Erdgeschossbereichen müssen die Anteile der Maueröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenlänge betragen, sofern brandschutzrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen.
- 1.2.2** Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von mindestens 1 : 1,2 zulässig.
- 1.3 Ladenfronten / Schaufenster**
- 1.3.1** Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.3.2** Schaufenster sind auf einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern.
- 1.4 Materialien / Farben**
- 1.4.1** Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen orientierten Fassaden sind als sichtbares rotes, rotbraunes oder rotbraunes Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialien zulässig.
- Unzulässig sind:
- Glanzlose oder reflektierende Oberflächen
 - Materialimitationen, Kunststoffverkleidungen und Verputze mit grob strukturierter Oberfläche
 - Fassadenmalerei (Graffiti)
- 1.4.2** Dachdeckungen sind in nicht glänzenden und unglasierten roten bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Giebeln, Löhnen-Überbauten sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 1.4.3** Fenster sind in weißer Farbe zu halten.
- 2. Dächer**
- 2.1 Dachformen**
- Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer mit symmetrischen Querschnitten (Sattel-, Walzm-, Krüppelwalm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30°.
- 3. Einfriedungen**
- Die Grundstücke dürfen zu den Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Anliegerweg“ nur mit geschnittenen Hecken (den Arten Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn) oder Crataegus monogyna (Weißdorn) eingefriedet werden. Die Höhe der Hecken darf 60 cm nicht unterschreiten.
- 4. Abweichungen**
- Die Bauaufsichtsbehörde kann (zur Verwirklichung architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind) Abweichungen gemäß § 66 NbaUG zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NbaUG eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
- Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Auirich, Bgm-Hippen-Platz 1, 26603 Auirich, eingesehen werden.
- 2. Bauantragsverordnung (BauAnVO)**
- Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauantragsverordnung BauAnVO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178), anzuwenden.
- 3. Denkmalschutz**
- Die mit Planzeichen 14.3 gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.
- Gemäß § 10 DSchG ND bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Eingriffen in das Baudenkmal. Gemäß § 8 DSchG ND dürfen in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinflussen, sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSchG ND genehmigungspflichtig.
- 4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis**
- Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkocharnsammlungen, Schläcken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erschließung der Ur- und Frühgeschichte und unterstützen als Bodendenkmale die Schutzzimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldungspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodentunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.
- 5. Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise**
- Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einhalten.
- 6. Altablagerungen, Altlasten und Abfälle**
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Bei den Baubearbeiten anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Auirich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
- 7. Kontamination**
- Sofern es im Rahmen der Baudatigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- 8. Bodenbehandlung**
- Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodennaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodennaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beachtlich sein, anderweitige Bodennaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodennaterials erforderlich.
- 9. Verwendung von Bauersatzstoffen**
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.
- Bauchbeschreibungen und Ausschreibungsstücke für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.
- 10. Abbruch von Gebäuden**
- Sofern diese Gebäude vor 1993 errichtet wurden, sind hinsichtlich des beabsichtigten Rückbaus die TRGS 519 „Abbruch-Abbruch- oder Instandhaltungsarbeiten“ sowie die LAGA-Mitteilung „Zu „Vollzugshilfe zur Entsorgung absehbare Abfälle“, in den jeweils aktuellen Fassungen zu beachten.
- 11. Baumschutzsatzung der Stadt Auirich**
- (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Bundesnaturschutzgesetz)
- Im Bebauungsplan nach § 9 (1) (25 b BauGB) sind zu erhalten festgesetzten größeren Laubbau-Hochstämmen und die nach § 9 (1) (25 a) Baugesetzbuch als anzupflanzenden festgesetzten Laubbau-Hochstämmen sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Auirich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 08.11.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenauftrag im Kronenraufschlag sowie sonstige Beschädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzende festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausbaumungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Baure der Stadt Auirich.
- 12. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Baubearbeiten**
- Während der Baubearbeiten und Arbeiten, die der Baureinigung von Grundstücken dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) vorzusehen.
- 13. Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz**
- (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz)
- Der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG und der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten. Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vögelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich 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 Baumaßnahmen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vögelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesnaturschutzverordnung geschützt 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-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören liegt vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Auirich zuständig.
- 14. Erhaltung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten festgesetzten Bäume sind freiwachsend zu erhalten. Im Abstand von mindestens 5,00 m zum Stammfuß sind Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenversiegelung unzulässig. Ausnahme: sind eine Befestigung auf bis zu 20 % dieses Abstandsgebietes zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Fugenplattens mit mind. 20 % Fugenanteil, Kies, Rindenmulch oder Rasengitterplatten auf wasserdurchlässigen Tragschicht bei maximal 40 cm Stärke des Schichtaufbaues und bei Erhaltung der Baumwurzel über 2 cm Durchmesser erfolgt.
- 15. Anpflanzung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- An den gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzäunungen ist ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Insgesamt sind vier Bäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstammstämme mit 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpfälzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtbällung, zu verwenden. Die Hochstämme sind mit einer Drahtbällung zu sichern. Die Gehölze sind bis zum Anwachsen mindestens 3 Jahre intensiver zu pflegen und bei Trockenheit zu wässern, ausfallende Gehölze sind nachzubilden. Die Bällung kann nach 3-4 Jahren entfernt werden.
- Zu verwenden sind folgende groß- und mittelgroße Arten:
- Pflanzliste zu Festsetzung 9
- | Gehölz | Arten |
|----------------|------------------------------|
| Cornus montana | Acer platanoides |
| Waldrebe | Cornus betulus (mitelkronig) |
| Gemeiner Efeu | Quercus robur |
| Jungerhain | Tilia cordata |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
- 16. Erhaltung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die zu erhaltenden Bäume sind freiwachsend zu erhalten. Im Abstand von mindestens 5,00 m zum Stammfuß sind Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenversiegelung unzulässig. Ausnahme: sind eine Befestigung auf bis zu 20 % dieses Abstandsgebietes zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Fugenplattens mit mind. 20 % Fugenanteil, Kies, Rindenmulch oder Rasengitterplatten auf wasserdurchlässigen Tragschicht bei maximal 40 cm Stärke des Schichtaufbaues und bei Erhaltung der Baumwurzel über 2 cm Durchmesser erfolgt.
- 17. Anpflanzung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- An den gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzäunungen ist ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Insgesamt sind vier Bäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstammstämme mit 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpfälzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtbällung, zu verwenden. Die Hochstämme sind mit einer Drahtbällung zu sichern. Die Gehölze sind bis zum Anwachsen mindestens 3 Jahre intensiver zu pflegen und bei Trockenheit zu wässern, ausfallende Gehölze sind nachzubilden. Die Bällung kann nach 3-4 Jahren entfernt werden.
- Zu verwenden sind folgende groß- und mittelgroße Arten:
- Pflanzliste zu Festsetzung 9
- | Gehölz | Arten |
|----------------|------------------------------|
| Cornus montana | Acer platanoides |
| Waldrebe | Cornus betulus (mitelkronig) |
| Gemeiner Efeu | Quercus robur |
| Jungerhain | Tilia cordata |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
- 18. Erhaltung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die zu erhaltenden Bäume sind freiwachsend zu erhalten. Im Abstand von mindestens 5,00 m zum Stammfuß sind Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenversiegelung unzulässig. Ausnahme: sind eine Befestigung auf bis zu 20 % dieses Abstandsgebietes zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Fugenplattens mit mind. 20 % Fugenanteil, Kies, Rindenmulch oder Rasengitterplatten auf wasserdurchlässigen Tragschicht bei maximal 40 cm Stärke des Schichtaufbaues und bei Erhaltung der Baumwurzel über 2 cm Durchmesser erfolgt.
- 19. Anpflanzung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- An den gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzäunungen ist ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Insgesamt sind vier Bäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstammstämme mit 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpfälzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtbällung, zu verwenden. Die Hochstämme sind mit einer Drahtbällung zu sichern. Die Gehölze sind bis zum Anwachsen mindestens 3 Jahre intensiver zu pflegen und bei Trockenheit zu wässern, ausfallende Gehölze sind nachzubilden. Die Bällung kann nach 3-4 Jahren entfernt werden.
- Zu verwenden sind folgende groß- und mittelgroße Arten:
- Pflanzliste zu Festsetzung 9
- | Gehölz | Arten |
|----------------|------------------------------|
| Cornus montana | Acer platanoides |
| Waldrebe | Cornus betulus (mitelkronig) |
| Gemeiner Efeu | Quercus robur |
| Jungerhain | Tilia cordata |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
- 20. Öffentliche Grünfläche ÖG 1**
- Die öffentliche Grünfläche ist zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (RRL) ist naturnah zu gestalten und mit einer blütenreichen, zertifizierten Regio-Ansaatsmischung (UG 1) mit 50 % Kräutern zu 50% Gräsern gem. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan anzulegen. Die öffentlichen Grünflächen werden intensiv gepflegt und sind maximal zweimal im Jahr ab dem 15.06. zu mähen. Das Mähgut ist abzutrennen. Eine Mulchung ist nicht zulässig.
- 21. Öffentliche Grünfläche ÖG 2**
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung und -ableitung ist zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das Regenwasserrückhaltebecken (RRB) ist naturnah zu gestalten und mit einer blütenreichen, zertifizierten Regio-Ansaatsmischung (UG 1) für frisch-lebende Uferäume (50 % Kräuter, 50 % Gräser) gem. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan anzulegen. Das RRB wird intensiv gepflegt und ist einmal im Jahr ab dem 1.10. zu mähen. Das Mähgut ist abzutrennen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Am Rande der unteren Böschungsrückkante des RRB sollen als Attraktivierung des Standortes und zur Aufwertung der innerstädtischen Biodiversität standorttypische Stauden feucht-nasser, standorttypischer Gewässeränder eingebracht werden. Zu pflanzen sind, verteilt über den RRB-Bereich, in Pflanzabstand von 40-50 cm insbesondere in den Rändern der unteren Böschung als 9-13 cm Topfware eine je 20 Pflanzen von:
- Pflanzliste zu Festsetzung 10.2
- | Gehölz | Arten |
|--------------------|-------------------|
| Gelbe Wasserschilf | Iris pseudacorus |
| Röhricht | Lythrum salicaria |
| Wasser-Minze | Monarda aquatica |
| Riesensage | Carex paniculata |

HINWEISE

- 1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
- Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Auirich, Bgm-Hippen-Platz 1, 26603 Auirich, eingesehen werden.
- 2. Bauantragsverordnung (BauAnVO)**
- Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauantragsverordnung BauAnVO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178), anzuwenden.
- 3. Denkmalschutz**
- Die mit Planzeichen 14.3 gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.
- Gemäß § 10 DSchG ND bedarf es einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Eingriffen in das Baudenkmal. Gemäß § 8 DSchG ND dürfen in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinflussen, sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSchG ND genehmigungspflichtig.
- 4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis**
- Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkocharnsammlungen, Schläcken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erschließung der Ur- und Frühgeschichte und unterstützen als Bodendenkmale die Schutzzimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldungspflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodentunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.
- 5. Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise**
- Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einhalten.
- 6. Altablagerungen, Altlasten und Abfälle**
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Bei den Baubearbeiten anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Auirich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
- 7. Kontamination**
- Sofern es im Rahmen der Baudatigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- 8. Bodenbehandlung**
- Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodennaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodennaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beachtlich sein, anderweitige Bodennaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodennaterials erforderlich.
- 9. Verwendung von Bauersatzstoffen**
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Auirich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.
- Bauchbeschreibungen und Ausschreibungsstücke für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.
- 10. Abbruch von Gebäuden**
- Sofern diese Gebäude vor 1993 errichtet wurden, sind hinsichtlich des beabsichtigten Rückbaus die TRGS 519 „Abbruch-Abbruch- oder Instandhaltungsarbeiten“ sowie die LAGA-Mitteilung „Zu „Vollzugshilfe zur Entsorgung absehbare Abfälle“, in den jeweils aktuellen Fassungen zu beachten.
- 11. Baumschutzsatzung der Stadt Auirich**
- (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Bundesnaturschutzgesetz)
- Im Bebauungsplan nach § 9 (1) (25 b BauGB) sind zu erhalten festgesetzten größeren Laubbau-Hochstämmen und die nach § 9 (1) (25 a) Baugesetzbuch als anzupflanzenden festgesetzten Laubbau-Hochstämmen sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Auirich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 08.11.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenauftrag im Kronenraufschlag sowie sonstige Beschädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzende festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausbaumungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Baure der Stadt Auirich.
- 12. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Baubearbeiten**
- Während der Baubearbeiten und Arbeiten, die der Baureinigung von Grundstücken dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R 58B (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) vorzusehen.
- 13. Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz**
- (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz)
- Der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG und der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten. Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vögelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich 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 Baumaßnahmen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vögelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesnaturschutzverordnung geschützt 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-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören liegt vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Auirich zuständig.
- 14. Erhaltung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die zu erhaltenden Bäume sind freiwachsend zu erhalten. Im Abstand von mindestens 5,00 m zum Stammfuß sind Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenversiegelung unzulässig. Ausnahme: sind eine Befestigung auf bis zu 20 % dieses Abstandsgebietes zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Fugenplattens mit mind. 20 % Fugenanteil, Kies, Rindenmulch oder Rasengitterplatten auf wasserdurchlässigen Tragschicht bei maximal 40 cm Stärke des Schichtaufbaues und bei Erhaltung der Baumwurzel über 2 cm Durchmesser erfolgt.
- 15. Anpflanzung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- An den gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzäunungen ist ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Insgesamt sind vier Bäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstammstämme mit 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpfälzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtbällung, zu verwenden. Die Hochstämme sind mit einer Drahtbällung zu sichern. Die Gehölze sind bis zum Anwachsen mindestens 3 Jahre intensiver zu pflegen und bei Trockenheit zu wässern, ausfallende Gehölze sind nachzubilden. Die Bällung kann nach 3-4 Jahren entfernt werden.
- Zu verwenden sind folgende groß- und mittelgroße Arten:
- Pflanzliste zu Festsetzung 9
- | Gehölz | Arten |
|----------------|------------------------------|
| Cornus montana | Acer platanoides |
| Waldrebe | Cornus betulus (mitelkronig) |
| Gemeiner Efeu | Quercus robur |
| Jungerhain | Tilia cordata |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
- 16. Erhaltung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die zu erhaltenden Bäume sind freiwachsend zu erhalten. Im Abstand von mindestens 5,00 m zum Stammfuß sind Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenversiegelung unzulässig. Ausnahme: sind eine Befestigung auf bis zu 20 % dieses Abstandsgebietes zulässig, wenn eine wasserdurchlässige Befestigung durch Fugenplattens mit mind. 20 % Fugenanteil, Kies, Rindenmulch oder Rasengitterplatten auf wasserdurchlässigen Tragschicht bei maximal 40 cm Stärke des Schichtaufbaues und bei Erhaltung der Baumwurzel über 2 cm Durchmesser erfolgt.
- 17. Anpflanzung von Bäumen**
- (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- An den gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Standorten mit Anpflanzungsgeboten für Einzäunungen ist ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Insgesamt sind vier Bäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstammstämme mit 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpfälzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtbällung, zu verwenden. Die Hochstämme sind mit einer Drahtbällung zu sichern. Die Gehölze sind bis zum Anwachsen mindestens 3 Jahre intensiver zu pflegen und bei Trockenheit zu wässern, ausfallende Gehölze sind nachzubilden. Die Bällung kann nach 3-4 Jahren entfernt werden.
- Zu verwenden sind folgende groß- und mittelgroße Arten:
- Pflanzliste zu Festsetzung 9