

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , §§ 1-11 BauNVO)

- MK – Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH – Traufhöhe in Metern (TH ≥ Traufhöhe als Mindestmaß, TH ≤ Traufhöhe als Höchstmaß)
- FH – Firsthöhe in Metern (FH ≤ Traufhöhe als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a – Abweichende Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FZ – Fußgängerzone

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume - Erhaltung

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Stellplätze
- GR – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KENNTLICHMACHUNGEN

- Baumbestand
- 6.82 (NHN) – Höhenpunkt bezogen auf das Höhensystem Deutsches Haupthöhennetz DHHN 2016
- Schachtdeckel
- Historische Grabenparzelle / Graben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiet MK1
(§ 7 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

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

Für Einzelhandelsbetriebe gilt eine maximale Verkaufsfläche von höchstens 800 m² je Betrieb. Die Errichtung, Erweiterung oder die horizontale sowie vertikale Zusammenlegung von Flächen eigenständiger Objekte oder Geschosse zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (ab 800 m² Verkaufsfläche) ist unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen einen untergeordneten Anteil einnehmen.
- Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Das sonstige Wohnen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ist allgemein nur in den Obergeschossen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gelten die gleichen Maßgaben wie für das sonstige Wohnen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 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.

Kerngebiet MK2
(§ 7 BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen zum Kerngebiet MK1. Abweichend davon ist das sonstige Wohnen allgemein auch im Erdgeschoss zulässig.

1.2 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.3 Besondere Wohngebiete
(§ 4a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

2. Zahl der Vollgeschosse

Die zwingende Zweigeschossigkeit darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt, die nicht an die Erschließungsstraßen grenzen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

In der geschlossenen Bauweise sind ausnahmsweise im Bereich notwendiger Erschließungswege Abstände zu den seitlichen Grenzen zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise a1
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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 zusammenhängen 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.

3.3 Abweichende Bauweise a2
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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.

4. Baulinien
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Baulinien dürfen für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe und in einer maximalen Breite bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge unterschritten werden.

5. Traufe und Firsthöhen

5.1 Firsthöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

5.2 Traufhöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesttraufhöhen dürfen nicht unterschritten und die festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. 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.

Die Höhen der straßenzugewandten Traufen von aneinander gebauten Gebäuden müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

5.3 Bestimmung der Bezugshöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß in Meter zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen der nächstgelegenen Erschließungsstraßen jeweils in Fassadenmitte gemessen.

6. Zulässigkeit von Stellplätzen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO)

Ebenerdige Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze „St" zulässig.

7. Maßnahmen zur Begrünung der Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 20. BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Befestigung der Stellplätze nur wasserdurchlässig mit

- Fugenpflaster mit mind. 20 % Fugenanteil mit Splittfüllung 2-5 mm oder mit
- Rasengittersteinen mit mind. 30 % Fugenanteil mit Oberbodenfüllung und Rasenansaat

und jeweils mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zulässig.

Bei einer Überdachung von Stellplätzen ist eine Dachbegrünung mit mindestens 5 cm hoher durchwurzelbarer Vegetationsschicht und Sedumsprosseneinsaat herzustellen.

8. Baumerhaltung und Baumersatz
(§ 9 Abs. 1 Ziffer. 25.a und 25.b BauGB)

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25.b BauGB freiwachsend zu erhalten. Im Abstand von mindestens 3,00 m zur Stammachse sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig.

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25.a BauGB bei einem Ausfall oder Absterben durch die Anpflanzung von einem oder zwei Ersatzbäumen zu ersetzen. Als Arten sind die Laubbaumarten der Anlage 3 zum Umweltbericht zu verwenden. Für gebietsheimische Arten sind auch wieder gebietsheimische Arten zu verwenden. Für Bäume unter 150 cm Stammumfang ist ein Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang und für Bäume über 150 cm Stammumfang sind zwei Hochstämme mit mind. 12-14 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind immer Baumarten mit derselben oder einer größeren Wuchsgröße wie der Bestandsbaum zu verwenden. Für Laubbaumarten sind als Ersatz Laubbaumarten zu verwenden.

9. Artenschutzgerechte Beleuchtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Beleuchtung der Außenfassaden der Gebäude ist unzulässig.

HINWEISE

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

3. Denkmalschutz

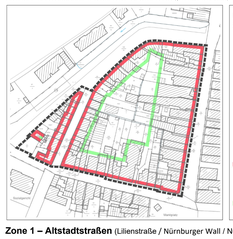
Die mit Planzeichen 14.2 (Ensembles) und 14.3 (Einzelanlagen) gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Gebäude werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.

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 Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals 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 Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSCHG ND genehmigungspflichtig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§84 Abs. 3 NBauO)

Übersichtsplan zu den örtlichen Bauvorschriften



Zone 1 – Altstadtstraßen (Lilienstraße / Nürnburger Wall / Nürnburger Straße / Norderstraße)

1. Fassaden

1.1 Fassadengliederung

1.1.1 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Grundlage ist die am 05.08.2021 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenzeichen L4-203/2021).

Vor- und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.

1.1.2 Bei Neubebauungen sind Fassaden in allen Geschossen durch Öffnungen zu gliedern, sofern bauordnungsrechtliche 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 0,6 m aufweisen. Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone sowie Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mindestens 0,3 m Höhe aufweisen.

1.1.3 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60 % der Fassadenbreite je Geschoss betragen.

1.1.4 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten sind Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen wie Risalite, Erker, Mauervorlagen, Pfeiler, Gesimse, Vor- und Rücksprünge und Schmuckelemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

1.1.5 An Fassaden ist das Anbringen von Kragdächern unzulässig. 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 (quergeteiltes Schaufenster).

1.2.3 Fensteröffnungen in den Proportionen größer 1 : 1,5 müssen eine Teilung mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen.

1.2.4 Fenstersprossen sind als glasteilende Sprossen oder als Wiener Sprosse auszuführen. In das Fensterglas eingelassene Fenstersprossen sind nicht zulässig.

1.2.5 Blockrahmen müssen mind. 2 cm von der Fassadenaußenkante zurückversetzt werden. Fenstereinfassungen aus Naturstein müssen mind. 3 cm vorstehen.

1.2.5 Außenliegende Rollladenkästen 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 mit 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 satinierten Gläsern sind nicht zulässig.

1.4 Materialien / Farben

1.4.1 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes, rotbraunes oder rotblaues Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialen 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:

- Glänzende 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, Gauben, Lohnen-Überbauungen 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 eine Grundstücksgrenze hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte (Breite der vorhandenen Parzellen).

2.1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:

- Straßenseitig traufständige Gebäude
- Walmdächer, Mansarddächer
- zur Straßenbegrenzungslinie hin abgewalmte Satteldächer

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.

2.1.4 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.

2.1.5 Ortgänge müssen mit Windfedern, mit Stuckkanten oder als Attika hergestellt werden. Dachüberstände und Ortgangziegel 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 (Gauben und Zwerchgiebel) zulässig, wenn:

- die Summe der Breite der Dachausbauten max. ½ der straßenseitigen Traufläng beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachausbauten max. ¼ der straßenseitigen Traufläng beträgt,
- der Abstände der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Traufläng beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der straßenseitigen Fasade angeordnet sind.

Bei straßenseitig giebelständigen Gebäuden muss der Abstand der Gauben senkrecht gemessen zum Ortgang mind. 2,00 m betragen.

Zwerchhäuser dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge breit sein und müssen ein Satteldach haben.

2.2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

Sattel- und Schleppdächer mit senkrechten seitlichen Abschlüssen und einem Ansatz der Schleppdächer von min. drei Dachziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

2.2.3 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.

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 NBauO zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBauO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

Zone 2 – Lohnen 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 05.08.2021 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kartierte Parzellenstruktur (Aktenzeichen L4-203/2021).

Vor- und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Abschnittsbildung um bis zu 10% der ursprünglichen Parzellenbreite zulässig.

1.2 Fenster

1.2.1 In den Erdgeschossebenen 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 mit 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 rotblaues Ziegel- oder Klinkermauerwerk, als geputzte Fassade oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen sind in anderen Materialen zulässig.

Unzulässig sind:

- Glänzende 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, Gauben, Lohnen-Überbauungen 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-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30°.

3. Abweichungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann (zur Verwirklichung architektonischer Konzepte und bei Abweichungen, die kunsthistorisch belegt oder gerechtfertigt sind) Abweichungen gemäß § 66 NBauO zulassen. Die Zulassung einer Abweichung bedarf gemäß § 66 Abs. 2 NBauO eines schriftlichen und begründeten Antrags. Dieses gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Baumaßnahmen.

HINWEISE
Fortsetzung

4. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Altstadt von Aurich und ist als archäologisches Bodendenkmal geschützt. Sämtliche künftigen Erdarbeiten und Bodeneingriffe sind gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) genehmigungspflichtig. Die Ausführung von Bodeneingriffen darf erst nach Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung und ggf. unter fachlicher Betreuung der Ostfriesischen Landschaft erfolgen. Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehen Sachen gefunden oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, die als Bodendenkmal anzusehen sind, ist dies gemäß § 14 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, sofern nicht die Behörde eine Verkürzung der Frist gestattet.

5. Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten.

5.1 Altablagerungen, Altlasten und Abfälle

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

5.2 Kontamination

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

5.3 Bodenbehandlung

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien 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 anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

5.4 Verwendung von Bauersatzstoffen

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte 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.

5.5 Abbruch von Gebäuden

Sofern diese Gebäude vor 1993 errichtet wurden, sind hinsichtlich des beabsichtigten Rückbaus die TRGS 519 „Asbest -Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten" sowie die LAGA-Mitteilung 23 „Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle", in den jeweils aktuellen Fassungen zu beachten.

6. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich
(§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 29 Bundesnaturschutzgesetz)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 08.11.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Für als neu anzupflanzten 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."

7. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufreimachung von Grundstücken dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorzusehen.

8. Besonderer Artenschutz
(§ 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten 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 Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung 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-, 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. Für die Überwachung ist die Untere