

Planunterlagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der WVP-Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 20121 Osterburg.

Planunterlage

Kartengrundlage: Gemarkung *Auch*, Flur *16*, Maßstab: 1:1000, Az.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Bauflächen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.12.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig. Die Übergrünfläche der neu zu bildenden Grenzen ist der Öffentlichkeit einwandfrei möglich.

Auch, den *19.01.2019*

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der WVP-Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 20121 Osterburg.

Osterburg, den *13.12.2018*

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Auch hat in seiner Sitzung am 12.02.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Auch, den *10.01.2019*

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 12.02.2001 öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 23.12.2011 bis einschließlich 20.01.2012 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2011 im Zeitraum vom 23.12.2011 bis einschließlich 20.01.2012.

Auch, den *13.01.2019*

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Auch hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 30.07.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“ und der Entwurf der Begründung haben vom 06.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.07.2012 im Zeitraum vom 06.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012.

Auch, den *19.01.2019*

Gesänderter Entwurf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Auch hat in seiner Sitzung am 22.07.2013 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Betroffenen zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgte vom 15.09.2013 bis zum 20.09.2014 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Auch, den *19.01.2019*

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Auch hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“ mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2015 in seiner Sitzung (S. 10) beschlossen, sowie die Begründung beschlossen.

Auch, den *19.01.2019*

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inserhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 „Marktplatz/Wallstraße“ ist die beschriebene Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Auch, den *13.01.2019*

Mängel der Abwägung

Inserhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Auch, den *13.01.2019*

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung des vorhandenen Bildkopys mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Auch, den *13.01.2019*

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

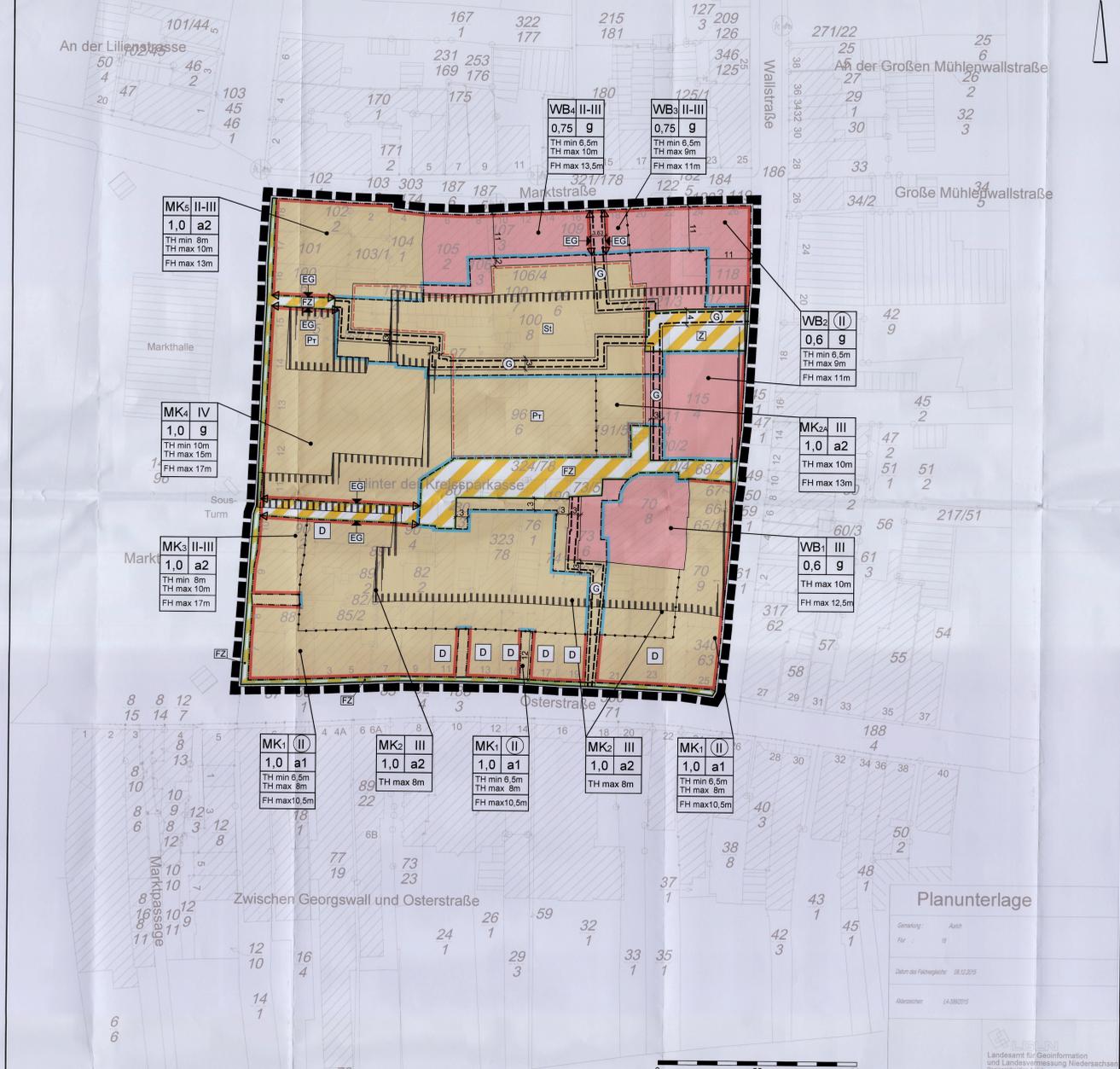
Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) Nr. 40

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baumutzungsverordnung (BauMUV) 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. 55)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WB**: Besondere Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- MK**: Kerngebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6: Grundflächenzahl
- I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II: Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- III: Höhe der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a: Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- g: Geschlossene Bauweise
- Baulinie (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsrflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerzone
- Zweckbestimmung: Zufahrt
- Zweckbestimmung: Tiefgarage (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 8)
- Mit Gehrecht, zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.1 Die nördliche an das Besondere Wohngebiet WB 3 angrenzende Stellplatzfläche ist mit begrüntem Pergolen oder Rankgerüsten auszustatten. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 1.

8.2 Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechtes Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind geeignete Arten der Pflanzliste 2.

Für die Bereiche über der dargestellten Tiefgarage sind geeignete Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden.

Pflanzliste 1 für begrünte Pergolen und Rankgerüste

Schlingkletter	Fallows balustranda (Polygonum dumortium)
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Fünffarbige Wilder Wein	Parthenocissus incisa
Fünffarbiger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann'

Pflanzliste 2 für Stellplatzbäume

Heidecke	Capinus betulus
Baumhaube	Corylus coloma
Eibentanne	Fraxinus excelsior Spurenschwarze Fichte
Stadt-Birne	Prunus celtica, Chantecier
Silbersteinbuche	Quercus robur fastigiata

Pflanzliste 3 für Gehölze über Tiefgaragen

Säulen-Weißdorn	Cataegus monogyna stricta
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia

Für die neuanzupflanzenden Bäume gilt unabhängig von der Wuchergroße die Baumschutzsatzung der Stadt Auch vom 18.05.2006.

9. Gehrechte (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innenhalb der mit einem Gehrecht belegten Fläche zwischen der Marktstraße und der umgrenzten Fläche für Stellplätze ist eine Nutzung durch den Kfz-Verkehr nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind notwendige Fahrten für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Fluchwege und ähnlichem.

Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschärfen, Scherkerne sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein- oder Keramikkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Auch oder bei der Offiziellen Landschaft, Archäologie-Untereinheit Landesarchäologie unterzogen werden. Meldungspflicht 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 Wochen nach der Entdeckung unverzüglich zu lassen, bzw. für einen Schutz mit Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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. Bei Bodenergräben ist eine fachliche Begleitung erforderlich, je nach Art und Umfang der betroffenen Strukturen kann dann auch eine archäologische Ausgrabung erforderlich werden. Die Maßnahmen entsprechen dem Nds. Denkmalschutzgesetz zu regeln.

Baudenkmal

Im Bebauungsplangebiet sind Einzeldenkmal gemäß § 3 (2) des NDSchG ausgewiesen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gemäß § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz und auf den Länderschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal ist das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigen.

Altanlagen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Auch zu benachrichtigen.

Leitungen

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

Baumschutzsatzung [§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz und § 39 Bundesnaturschutzgesetz]

Die im Bebauungsplan nach der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 festgesetzten § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch auf den Stellplatzflächen als anzupflanzenden Laubbaum-Hochstämme und die vorzuhandenen und im Kapitel 2.1.1 und 2.3 des Umweltauflagenbuches aufgeführten Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (7 Kugelnormen) sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Auch vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefeuchtung, ein Bodenaufrag oder ein Bodenabtrag im Kronenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausstattungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Die vorzunehmenden und nach der Baumschutzsatzung geschützten, aber im Bebauungsplan nicht entsprechende § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch sind zu erhalten festgesetzten Bäume sind unter Berücksichtigung der Belange der zulässigen baulichen Nutzung möglichst zu erhalten.

Für alle neu anzupflanzenden festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchergroße bzw. dem Stammumfang ab der Anpflanzung.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Auch.

Gehächtsarbeiten an diesen Bäumen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.09.21 erlaubt.

Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und 5

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen 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. Für Vornahmen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe auf der Baumschutzsatzung zulässig sind, gelten diese Zugriffsverbote, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Baumschutzsatzung zulässige Ausstattungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Die vorzunehmenden und nach der Baumschutzsatzung geschützten, aber im Bebauungsplan nicht entsprechende § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch sind zu erhalten festgesetzten Bäume sind unter Berücksichtigung der Belange der zulässigen baulichen Nutzung möglichst zu erhalten.

Für alle neu anzupflanzenden festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchergroße bzw. dem Stammumfang ab der Anpflanzung.

Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Auch.

Gehächtsarbeiten an diesen Bäumen sind nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.09.21 erlaubt.

DIN Vorschriften und Regelwerke

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Auslegungsaufträgen genannten DIN-Vorschriften und Regelwerke:

- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

im Rathaus, 2. OG, Fachdienst Planung, zur Einsicht bereit liegen.

Stadt Auch Landkreis Auch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Marktplatz/Wallstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M 1:50.000

Dezember 2015

M 1:500

WVP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
20121 Osterburg Telefax 0441 97174-75
Geschäftlich für öffentliche Auftraggeber
20208 Osterburg Internet www.wvp-gd.de

NWP

Örtliche Bauvorschriften

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Übersichtsplan dargestellten Zonen

Zone 1 (1 A) – Altstadtstraßen (Marktplatz, Osterstraße, Wallstraße, Marktstraße)

1. Dachformen

1.1 Bei Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauen von bestehenden Gebäuden sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten.

1.2 Bei der Wiederherstellung von Grundstücken sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten (ausgenommen Flachdächer). Bei Satteldächern sind nur symmetrische Querprofile zulässig.

Dieses gilt auch für die einzelnen Abschnitte einer über eine Grundstücksbreite hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenspezifischen Gebäudeabschnitte (Breite der vorhandenen Parzellen).

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

- Straßenseitig traufseitige Gebäude
- Walmdächer, Mansarddächer
- zur Straßenseitigen Begrenzungslinie hin abgewalmte Satteldächer,
- bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um max. 2,5 m von der Straßenseitigen Begrenzungslinie zurück versetztem Staffelgeschoss.

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer

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 Umbauen oder von bestehenden Gebäuden oder eine Neubebauung handelt.

Bei einer Neubebauung und Wiederherstellung in der Zone 1 A (Besonderes Wohngebiet) ist ausnahmsweise eine Unterschreitung der Mindestdachneigung um bis zu 5° zulässig.

2. Dachausbauten

2.1 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachausbauten (Gauben und Zwerchgiebel) zulässig, wenn

- die Summe der Breite der Dachausbauten max. 1/2 der straßenseitigen Traulänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachausbauten max. 1/4 der straßenseitigen Traulänge beträgt,
- der Abstand der Dachausbauten untereinander mind. 1/5 der straßenseitigen Traulänge beträgt
- die Dachausbauten symmetrisch zur Mittellachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

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

2.3 Entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachanschnitte nicht zulässig.

2.4 Bei einer Neubebauung und Wiederherstellung in der Zone 1 A (Besonderes Wohngebiet) folgende Ausnahme:

- die Summe der Breite der Dachausbauten darf überschritten werden,
- Dachausbauten als Zwerchgiebel sind bis max. 1/2 der straßenseitigen Traulänge 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 Umbauen zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

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 mind. 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. 0,5 m aufweisen.

4. Fensterstellungen

4.1 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen eine konstruktive vertikale Teilung aufweisen (ausgenommen Schaufenster).

4.2 Fenster mit Öffnungsformen 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 Rollädenkasten 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 Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauen von Gebäuden sind die Materialien und Farben an 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 rottem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Lohnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.

6.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Zone 2 – Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen (Osterstraße/Marktplatz-Süd)

1. Fassadenseiten und Dachformen

1.1 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront (Front entlang der Lohnen und Durchgänge) 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 zweifach geneigte Dächer (Sattel-, Walrn-, Krüppelwalmdach, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder Flachdächer mit 2,50 m eingrickertem Staffelgeschoss.

2. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

2.1 In den Erdgeschossen müssen die Anteile der Maueröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenbreite betragen.

2.2 Schaufenster müssen mindestens 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 Umbauen von Gebäuden sind die Materialien und Farben an 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 rottem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben, Lohnen-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.

3.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Hinweis:

Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Auch für Werbeanlagen.

Übersichtsplan örtlicher Bauvorschriften

- Zone 1: Altstadtkern (Marktplatz, Osterstraße, Wallstraße, Marktstraße)
- Zone 2: Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen (Osterstraße/Marktplatz-Süd)
- Zone 3: Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen (Osterstraße/Marktplatz-Nord)
- Zone 4: Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen (Osterstraße/Marktplatz-Ost)
- Zone