Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes (NdsAGGVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 113) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03 April 2012, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190), hat der Rat der Stadt Aurich am 20.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 298 „Oststraße" bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Aurich, den 19.01.2019 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 LGLN
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 wiedergegeben (Stand vom 08.01.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grundrichtig einwandfrei.

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

Aurich, den 31. Januar 2019
Katasteramt Aurich (Amtliche Vermessungsstelle)

Auftrag 1000

Cauls (Unterschrift)

Planverfasser

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

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 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.03.2013 im Zeitraum vom 17.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013.

Aurich, den 19.01.2019 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 den 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 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 mit der Begründung haben vom 05.02.2018 bis 05.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2018 im Zeitraum vom 05.02.2018 bis einschließlich 09.03.2018.

Aurich, den 19.01.2019 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 20.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 19.01.2019 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 298 ist damit am 25.01.2019 in Kraft getreten.

Aurich, den 19.01.2019 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

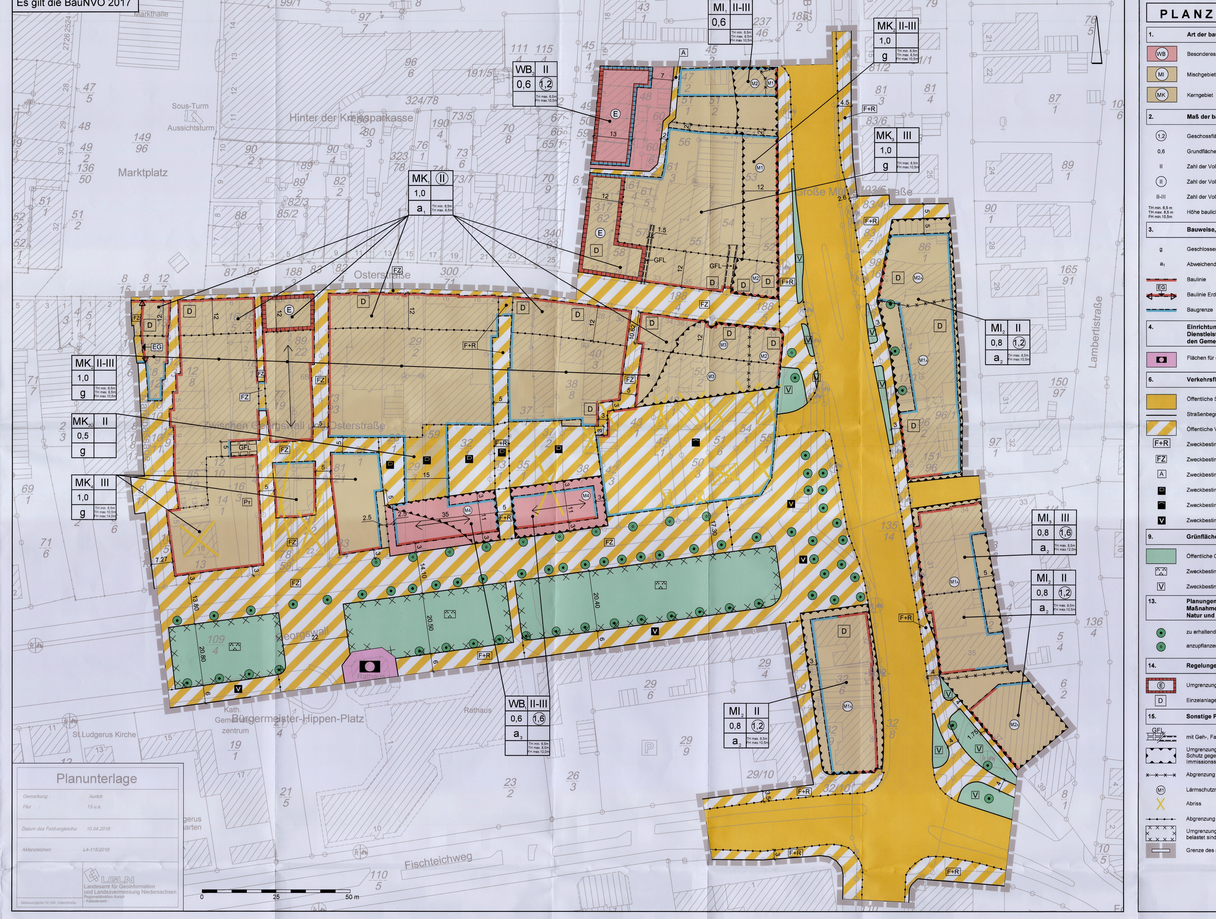
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190)

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)

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WB — Besonderes Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- (z) — Geschosszahlenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — 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. 10,5m — Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß — TH=Traufhöhe / FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g — Geschlossene Bauweise
- a1 — Abweichende Bauweise — ⟷ Firstrichtung
- Baulinie
- EG — Baulinie Erdgeschoss
- Baugrenze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

5. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- FZ — Zweckbestimmung: Fußgängerzone
- A — Zweckbestimmung: Anliegerweg
- P — Zweckbestimmung: Parkplatz
- PK — Zweckbestimmung: Parkhaus
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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 Stafflegeschossen 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 erarbeitet 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 eingrünen.

(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 fachgerecht 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 Bodenauffrag ein Abstand vom Stammfuß von mind. 2,50 m einzuhalten. Dort ist ausnahmsweise eine Befestigung auf bis zu 25 % dieses Abstandsbereiches zulässig, wenn eine wasserschützende Befestigung auf wasserdurchlässiger Tragschicht bis maximal 5,50 m Bodenabtrag erfolgt.

Im Bereich der Grünflächen sind Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenauffrag 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 dreiartigen 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 silvatica 'Purpurea'* zulässig.

(3) Als Pflanzqualitäten sind Solitärbäume, 4 x verpflanzt, m.B., Stu 18-20, zu verwenden.

11. Vorkehrungen zum Schutze 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 Hauswirtschaftsräumen – sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereiches III** 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 2

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 Hauswirtschaftsräumen – sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereiches IV** 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 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 Hauswirtschaftsräumen – sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereiches V** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 7 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 Hauswirtschaftsräumen – sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen des **Lärmpegelbereiches 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.

Hinweise

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten or oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können Funde von Tierknochen, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkistenkonstruktionen, 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. Die ar Umfang der notwendigen archäologischen Maßnahmen auch stark von der Art und dem Umfang der Bodeneingriffe abhängt, ist hier eine sehr frühzeitige Verständigung mit und Sicherung der Bauzeiten notwendig. Um den Bauablaufschritt möglichst wenig zu behindern ist eine frühzeitige Ausgrabung erforderlich. Ausgrabungen können bis zu 6 Monate in Anspruch nehmen. Die Dokumentation notwendig. Solche archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche 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 Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

Altablagerungen

Sollten bei Tiefbauarbeiten Müllgegenstände zutage treten oder sich sonstige Hinweise auf Ablagerungen 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 gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 und 5

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, ihre Nester zu zerstören oder wild lebende 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 Wanderungsstätten 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.

Die in der "Baumhöhlenkontrolle Sinning-Steinborn Januar 2013" aufgestellten Maßnahmen zur endoskopischen Kontrolle von Bäumen auf Fledermausquartiere vor einer Fällung sind demnach zu beachten.

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

Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten und nach § 9 (1) 25 a BauGB als zu anzupflanzen festgesetzten Laubbaumbestände sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 12.12.1983, zuletzt geändert am 18.12.2008, als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausnahmen im Kronenbereich sind ggfls. genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung nach NAGBNatSchG und nach BauGB ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an Bäumen sind außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) Nr. 2 in der Zeit vom 1.10. bis 28.(29.) erlaubt. Die nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone sind in Abwägung mit den Belangen der Verkehrssicherheit und der Verkehrsfunktion möglichst zu erhalten.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Mit Rechtskraftverlautarung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Oststraße" werden die Festsetzungen der von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 213, Nr. 173 und Nr. 48 aufgehoben.

DIN Vorschriften und Regelwerke

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

- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen,
- RLS-90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen,
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

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

Örtliche Bauvorschriften

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Übersichtsplan dargestellten Zonen.

Zone 1 – Altstadtstraßen (Osterstraße, Wallstraße)

1. Dachformen

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

1.2 Bei den Hauptgebäuden vom Grundstücksende sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten (ausgenommen Pfahldächer). 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 Baulücken entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:

- Straßenseitig traufständige Gebäude,
- Walmdächer, Mansardächer,
- zur Straßenmitte hin abgewalmte Satteldächer,
- bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um mindestens 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück versetzten Staffelgeschoss.

1.4 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansardächer).

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. Dachaufbauten

2.1 Bei den Gebäuden entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, wenn

- die Breite der Breite der Dachaufbauten max. ½ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachaufbauten nicht mehr als ¼ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- der Abstände der Dachaufbauten untereinander mind. 1/5 der Länge der straßenseitigen Traufline beträgt,
- und die Dachaufbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachaufbauten sind zulässig:

- Satteldach, 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 Bei einer zusammenhängenden Neubauung 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.

3.3 Zulässig sind nur mindestens zweigeschossige Dächer (Satteldächer, Walm-,Krüppelwalm-, Mansardach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingezogenen Staffelgeschossen.

3.4 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 60 % 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 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, Lohnen-Überbauungen sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.

3.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Zone 2 – Lohnen 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 Neubauung 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 zweigeschossige Dächer (Satteldächer, Walm-,Krüppelwalm-, Mansardach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingezogenen Staffelgeschossen.

1.4 Bei den zur Verkehrsfläche „Parkplatz" ausgerichteten Fassadenseite sind Ausnahmen von den Festsetzungen zulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 In den Bereichen entlang des Georgswalls sind straßenseitig Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, wenn

- die Summe der Breite der Dachaufbauten max. ¼ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachaufbauten nicht mehr als ⅓ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- der Abstände der Dachaufbauten untereinander mind. 1/5 der Länge der straßenseitigen Traufline beträgt,
- und die Dachaufbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachaufbauten sind zulässig:

- Satteldach, 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 Bei Gebäudeänderungen und Fassadenprofilierungen sind bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten zu erhalten.

3.3 Bei Neubauvorhaben müssen die straßenseitigen Fassaden über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.

3.4 Bei einer zusammenhängenden Neubauung 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 Die Anteil der Fensterfronten zur Fassade 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 l. 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 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansardächer).

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.

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 wie Erker, Gauben, Lohnen-Überbauungen sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.

6.5 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 Von- und Rücksprünge der Gebäudeabschnitte von mindestens 0,80 m auf ganzer Länge oder durch durchgehende vertikale Elemente erfolgen.

1.2 Zulässig sind nur mindestens zweigeschossige geneigte Dächer (Satteldächer, Walm-,Krüppelwalm-, Mansardach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30° oder Flachdächer mit mindestens 2,50 m eingezogenen Staffelgeschossen.

2. Dachaufbauten

2.1 In den Baulücken entlang des Georgswalls sind straßenseitig Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, wenn

- die Summe der Breite der Dachaufbauten max. ¼ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- die Breite der einzelnen Dachaufbauten nicht mehr als ⅓ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
- der Abstände der Dachaufbauten untereinander mind. 1/5 der Länge der straßenseitigen Traufline beträgt,
- und die Dachaufbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachaufbauten sind zulässig:

- Satteldach, 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 Stallfenstern sind in massiven Gebäuden als Rückspringe 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 Mater