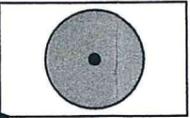
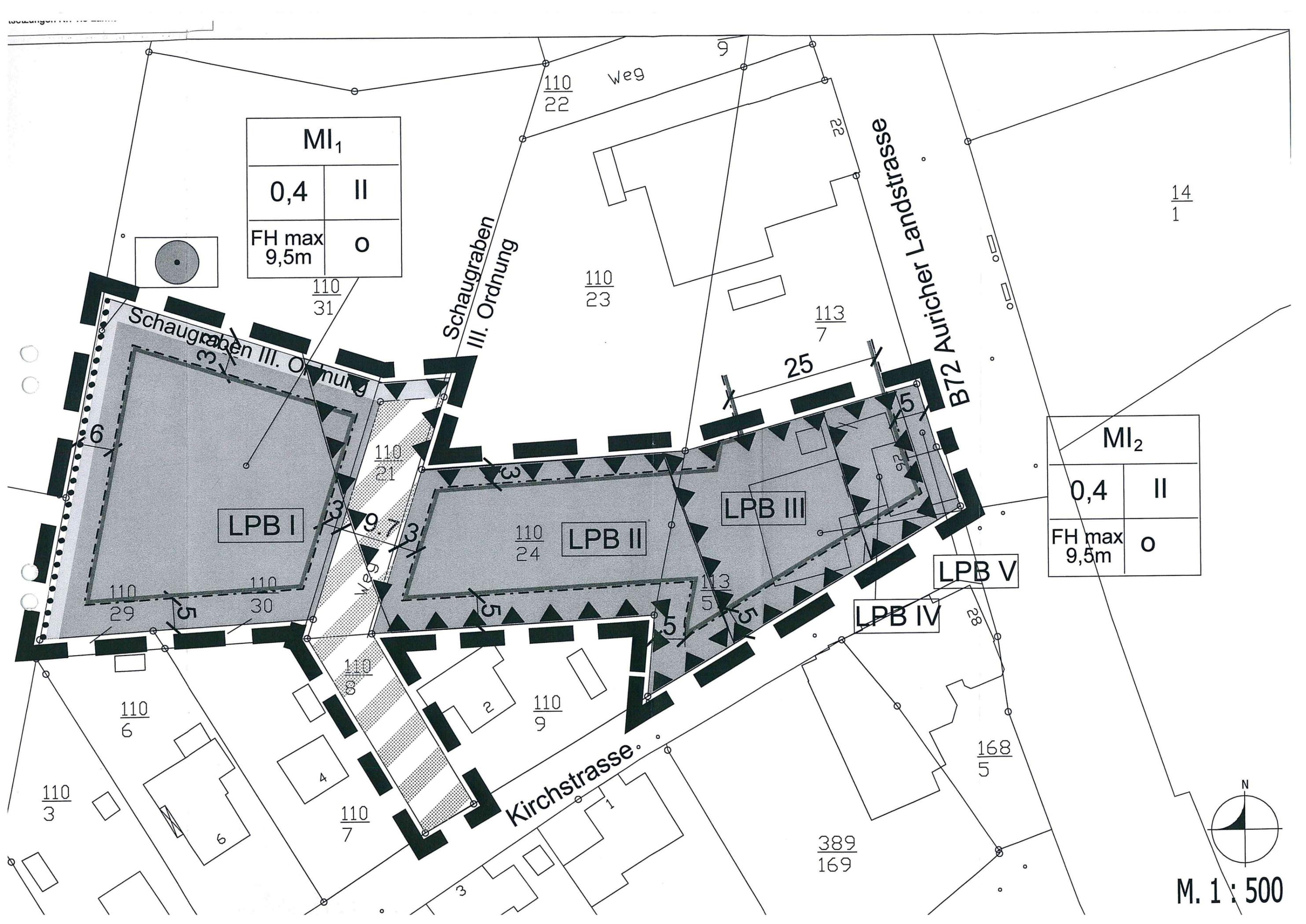


MI ₁	
0,4	II
FH max 9,5m	0



MI ₂	
0,4	II
FH max 9,5m	0



M. 1 : 500

FESTSETZUNGEN

Festsetzungen

1 Textliche Festsetzungen

1.1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Änderungsgebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

1.2. Bauweise

Im gesamten Änderungsgebiet ist die offene Bauweise (o) zulässig.

1.3. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

1.4. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

1.5. Lärmschutz

Für den Lärmpegelbereich V ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} = 50$ dB, für den Lärmpegelbereich IV $R'_{w, res} = 40$ dB, für den Lärmpegelbereich III $R'_{w, res} = 35$ dB und für den Lärmpegelbereich II $R'_{w, res} = 30$ dB. Etwaige Korrekturen müssen u.U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden.

Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10 übernommen werden.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der der Bundesstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 1,80$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Lärmpegelbereich V:

An allen der B 72 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schutzmaßnahmen vorzunehmen, die den Anforderungen für

2 Gestalterische Festsetzungen

2.1. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO - mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 50° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2.2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 25° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304)(keine Edelengoben) oder Betondachsteinen (DIN 1117 oder 1118) oder Reet vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007,

als rot gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012,

als braun gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015,

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 5004 und 5008,

als grau gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss,

oder

2. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.

Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten, oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm handelt.

3 Hinweise

3.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

3.2. Altablagerungen

Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Natur/ Umwelt- und Landschaftsplanung umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

3.3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Lärmpegelbereich V:

An allen der B 72 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der B 72 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Lärmpegelbereich IV:

An allen der B 72 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der B 72 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Lärmpegelbereich III:

An allen der B 72 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der B 72 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der B 72 zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 1 entsprechen.

Lärmpegelbereich I:

Für den Lärmpegelbereich LPB I müssen keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen werden, da hier die Vorgaben eingehalten werden. Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Fenster im LPB II erfüllt werden.

1.6. Baumerhalt

Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die im Bereich des in der Planzeichnung als Bereich mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten sind.

Dachseite.

Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten, oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm handelt.

2.3. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder

2. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm handelt.

2.4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.