

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 96, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ bestehend aus der Flanzscheidung und den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Norden,
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ beschlossen.

Norden,
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013
LGLN
Landschaftsplanung
und Katasteramt Norden
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 17.02.2022).

Norden,
Katasteramt Norden

(Unterschrift) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ wurde ausgearbeitet von urbano stadplanung & architektur, Osterstraße 4, 26506 Norden.

Norden,
Planverfasserin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.12.2021 öffentlich bekannt gemacht. Den Bürgern wurde am 17.01.2022 die Gelegenheit zur Auslegung und Erörterung der Planung gegeben.
Mit Schreiben vom 05.01.2022 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 11.02.2022 durchgeführt.

Norden,
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am xx.xx.202x dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.202x öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom xx.xx.202x bis einschließlich xx.xx.202x gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom xx.xx.202x über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum xx.xx.202x ihre Stellungnahme abzugeben.

Norden,
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.202x die Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Norden,
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.202x im Amtshaus für den Landkreis Aurich sowie die Stadt Norden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am xx.xx.202x in Kraft getreten.

Norden,
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norden,
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden,
Bürgermeister

Planunterlage

Gemarkung: Westermarsch 1
Flur: 17
Datum des Feldvergleichs: 17.02.2022
Aktenzeichen: L4-43/2022
X = Bauwerke wie Überdachung, Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.
LGLN
Landschaftsplanung
und Katasteramt Norden
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3634)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 181)
- Planzsicherungsverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts von Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 13a BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstiger nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Ferienwohnungen und -häuser

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Für Doppelhäuser gilt die Regelung, dass eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zählt.

1.3 Bauweise
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind Gebäude in der zweigeschossigen Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch mit einer Längsbeschränkung von 15,0 m für Einzelhäuser und 20,0 m für Doppelhäuser. Die Längsbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Im festgesetzten Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 - 1.8, zulässig.

1.5 Seltlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt
Im Plangebiet ist der seltliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO festzusetzen, wobei als seltliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.

1.6 Firsthöhe
Im festgesetzten Wohngebiet (WA) ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von 10,50 m NNH als Höchstgrenze, bezogen auf den im Plangebiet einmündenden Höhenfestpunkt.

1.7 Grundstücksgröße
Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 800 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.S.d. § 12 Abs. 12 (ohne Baualt) NBauO.

1.8 Baumanplanungen
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind je angefangene 100 m Straßenslänge sieben standortgerechte Laubbäume gleichmäßig über die Straße verteilt und wo gegeben an städtebaulich markanten Punkten (wie z.B. Kreuzungs- und Engpassstellen) anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend folgender Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (d.4 v. v. mit Drahtballen) zu pflanzen, zu erhalten und ab Lager zu ersetzen. Die Art, Größe und die genaue Standort sind in Absprache mit der Stadt Norden abzustimmen. Der genaue Standort wird im Ausnahmefall dargestellt. Im Bereich der beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Siedlungsgebietes sind je angefangene 100 m Straßenslänge sieben Bäume auf beiden Straßenseiten in Form einer Allee in dem dafür vorgesehenen Grünstreifen in gleichmäßigen Abständen wie benannt zu pflanzen.

1.9 Seltlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt
Im Plangebiet ist der seltliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO festzusetzen, wobei als seltliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.

1.10 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.11 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.12 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.13 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.14 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.15 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.16 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.17 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.18 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.19 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.20 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.21 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.22 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.23 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.24 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.25 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.26 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.27 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.28 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.29 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.30 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.31 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.32 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.33 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.34 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.35 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

Anordnung einandergerahert parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von jeweils 4,00 m zulässig.

1.6 Firsthöhe
Im festgesetzten Wohngebiet (WA) ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Firsthöhe von 10,50 m NNH als Höchstgrenze, bezogen auf den im Plangebiet einmündenden Höhenfestpunkt.

1.7 Grundstücksgröße
Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 800 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.S.d. § 12 Abs. 12 (ohne Baualt) NBauO.

1.8 Baumanplanungen
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind je angefangene 100 m Straßenslänge sieben standortgerechte Laubbäume gleichmäßig über die Straße verteilt und wo gegeben an städtebaulich markanten Punkten (wie z.B. Kreuzungs- und Engpassstellen) anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend folgender Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (d.4 v. v. mit Drahtballen) zu pflanzen, zu erhalten und ab Lager zu ersetzen. Die Art, Größe und die genaue Standort sind in Absprache mit der Stadt Norden abzustimmen. Der genaue Standort wird im Ausnahmefall dargestellt. Im Bereich der beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Siedlungsgebietes sind je angefangene 100 m Straßenslänge sieben Bäume auf beiden Straßenseiten in Form einer Allee in dem dafür vorgesehenen Grünstreifen in gleichmäßigen Abständen wie benannt zu pflanzen.

1.9 Seltlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt
Im Plangebiet ist der seltliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO festzusetzen, wobei als seltliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.

1.10 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.11 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.12 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.13 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.14 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.15 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.16 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.17 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.18 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.19 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.20 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.21 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.22 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.23 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.24 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.25 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.26 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.27 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.28 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.29 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.30 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.31 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.32 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.33 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.34 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.35 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.36 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.37 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.38 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.39 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.40 Verlegung von Ver- und Entsorgungslösungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Straßensquerschnitte Q 3 und Q 4/5 Ver- und Entsorgungslösungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Mäßgeblicher Außenlärmpiegel L _a in dB
3	III	65

Für maßgebliche Außenlärmpiegel L_a > 80 dB und die Anforderungen behördlichseits aufgrund der örtlichen Begegnung festzusetzen.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmen maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbereiche unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2014-01, Kapitel 1.1 (Gleichung 6) ermittelt und umgesetzt werden.

Der Gebäudebestand ist auf den Dachaufbauten (Außenbereiche der Außenwände), der Abstand des Dachausbaus zum First bzw. Walldgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1,00 m, so ist sie in mindestens zwei Gauen, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4 Dachneigung
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1
Im gesamten Plangebiet sind die Dachneigungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit roten, braunen, schwarzen oder grauen unglasierten Ziegeln, nicht glänzenden Glasziegeln (DIN EN 12042:2013) Dach- und Formziegel, Begriffe und Produktbeschreibungen (siehe Erläuterungen) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dach- und Wandbelagungen - Produktanforderungen) oder Rast vorzunehmen.

Als mit gelben Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012.

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002, 8007, 8012 und 8015; als schwarz gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 9002, 9011, 9017 und 9005; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7028 mit Ausnahme von 7023. Einstrichungen sind möglich.

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hausangestiege, Kellerkellertische, Balkone, Giebel, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder

2. wenn Technologien zur Energiegewinnung eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

2.5 Außenwände
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1
Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vornauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN

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 um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hausangestiege, Kellerkellertische, Balkone, Giebel, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2.3 Dachaufbauten
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1
Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachvorsprünge) % der jeweiligen Traufbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Die Traufbreite bemisst sich aus den Außenmaßen der Außenwände.

Der Gebäudebestand ist auf den Dachaufbauten (Außenbereiche der Außenwände), der Abstand des Dachausbaus zum First bzw. Walldgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1,00 m, so ist sie in mindestens zwei Gauen, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4 Dachneigung
Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1
Im gesamten Plangebiet sind die Dachneigungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit roten, braunen, schwarzen oder grauen unglasierten Ziegeln, nicht glänzenden Glasziegeln (DIN EN 12042:2013) Dach- und Formziegel, Begriffe und Produktbeschreibungen (siehe Erläuterungen) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011, Dach- und Formsteine aus Beton für Dach- und Wandbelagungen - Produktanforderungen) oder Rast vorzunehmen.