

„Gestaltungssatzung Altstadt Halberstadt“

1. Änderung

Gemäß § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. 288) in Verbindung mit § 85 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bau O LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. 440,441) in der jeweils gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Halberstadt am 05.09.2019 die folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Große Teile des Gebietes der historischen Altstadt Halberstadts sind geprägt von einem hohen Anteil den Straßenraum bestimmender kleinteiliger, vorwiegend zwei- und dreigeschossiger Bebauung in Fachwerkbauweise und von geschlossenen Quartieren mit individueller Innenhofnutzung. Die städtebauliche Besonderheit des Gebietes sind mehrfach abgewinkelte Straßen, die sich immer wieder platzartig erweitern. Die Altstadt Halberstadts ist ein hervorragendes Zeugnis deutscher Stadtentwicklung seit dem Mittelalter, geprägt von einem Diözesanzentrum, dem reichen Patriziertum sowie durch Ackerbürger und Handwerker. Trotz schwerer Kriegsverluste und Abrisse und Vernachlässigung in der Zeit zwischen 1945 und 1990 sind im Geltungsbereich der Satzung noch vollständige Straßenzüge mit Fachwerkbauten verschiedener Epochen vorhanden. Aber auch massive Gebäude aus verschiedenen Stilepochen, bedeutende Sakralbauten und Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung prägen das Bild. Große Teile der historischen Stadtstruktur sind erhalten und ablesbar.

Bemerkenswert ist die Stadtsilhouette im Zusammenhang mit der ruhigen historischen Dachlandschaft der Altstadt.

Besonders schützenswert sind das Ensemble der Fachwerkbauten und die historische Dachlandschaft.

An einzelnen Standorten gibt es Gebäude des industriellen Wohnungsbaus nach 1945 sowie Massivbauten, die vereinzelt nach 1990 entstanden sind. Trotz dieser Bauten hat die Altstadt ihr unverwechselbares historisches Erscheinungsbild erhalten.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die Identität der Altstadt als historischen Standort zu erhalten und zu schützen.

§ 1 Genehmigungspflicht

- (1) Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Bauliche Anlagen sollen sich nach Art, Form, Dimension, Gliederung, Gestaltungselementen, Material und Farbe in den durch ihre Umgebung und Nachbarbebauung vorgegebenen Rahmen einfügen. D. h., sie müssen dem

historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung ihrer Umgebung entsprechen.

§ 3 Geltungsbereich

(1) Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung regelt die Gestaltung aller baulichen Anlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Warenautomaten. Sie gilt für alle Vorhaben nach den §§ 58, 59, 60 Abs. 1 Pkt. 1 a, b, g, i, Pkt. 2, Pkt. 3 a, Pkt. 4 a, Pkt. 7 a, Pkt. 11 c, d, e, Pkt. 12 a, b, Pkt. 15 e der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (Bau O LSA) vom 10. September 2013 in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist die Altstadt Halberstadts und umfasst das Gebiet zwischen Huysstraße im Norden; Burchardstraße, Braunschweiger Straße und Promenade im Westen; Plantage im Süden; Gerhart-Hauptmann-Straße, Schmiedestraße, Hoher Weg, Gerberstraße, Woort, Finckestraße, Gleimstraße und Gröperstraße im Osten. Die genaue Abgrenzung ergibt sich wie folgt:

- Gerhart-Hauptmann-Straße
- Schmiedestraße
- Flur 42, Flurstücke 292,307, 170, 171
- Flur 42, Flurstück 235 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis Domgang
- Flur 42, Flurstücke 222/172, 305
- Flur 42, Flurstück 132/9, Südgiebel Gleimhausanbau
- Flur 42, Flurstück 132/6
- Hoher Weg
- Gerberstraße
- Woort
- Finckestraße
- Gleimstraße
- ab Gleimstraße 7 (Flur 44, Flurstück 248/84) bis nördliche Dachfirste
- Flur 44, Flurstück 113/2 in einer Tiefe von 12 Metern von der südlichen Grundstücksgrenze
- Flur 44, Flurstück 113/2 in einer Tiefe von 25 Metern von der westlichen Grundstücksgrenze
- Gröperbrücke
- Flur 38, Flurstück 8
- Flur 38, ab Flurstücke 40 und 9 bis Flurstücke 24/1 und 20 beidseitig bis Dachfirste
- Flur 38, Flurstücke 21, 51/22
- Flur 38, Flurstücke 52/22, 53/22, 55, 54 und Flur 37 Flurstück 154/42 bis 10 Meter von Straßenmitte Gröperstraße
- Flur 44; Flurstück 140, Gröperstraße 80, westliches Gebäude

- Flur 44; Flurstücke 140, 242/7, 6/1 bis 20 m von Straßenmitte Gröperstraße
- Huysstraße bis beidseitig Dachfirste
- Flur 37, Flurstück 171
- Flur 37, Flurstücke 6, 5, 4, 101/3, 100/3 bis zum Dachfirst
- Flur 37, Flurstück 1
- Flur 37, Flurstücke 118/80, 81, 32
- Flur 37, Flurstück 82 in einer Tiefe von 25 Metern von der westlichen Grundstücksgrenze
- Burchardistraße, Flur 36, ab Flurstücke 31 und 33 bis Flurstücke 19/3 und 37 beidseitig bis First
- Flur 39, Flurstück 2, 120, 89/3, 97/6, 27, 28,29, 8, 105/30, 113, 38, 39, 70/43, 46/1, 68/1, 48, 82/63, 86/51, 85/51, 87/63, 60/1
- Weg am Burcharditor
- Von dort bis zur Fußgängerbrücke/Holtemme
- Entlang der Holtemme bis zur Brücke Braunschweiger Straße
- Braunschweiger Straße
- Am Burcharditor
- Promenade
- Flur 40, Flurstücke 393/338, 394/222
- Flur 64, Flurstücke 3, 2, 1, 96, 57, 114/60, 113/60, 61/1, 63, 66, 68, 71/1, 92, 78, Flur 63, Flurstücke 216, 217, 218, 219, 220
- Flur 63, Flurstücke 62, 115, 118/1, in Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze in Querung des Flurstückes 191 bis zur Gerhart-Hauptmann-Straße

Flurstücke sind als Grenzland inbegriffen. Bei nur mit Namen genannten Straßen gilt grundsätzlich die Straßenmitte als Grenze.

Die genaue Lage ergibt sich aus dem in der Anlage dargestellten Bereich der Innenstadt (siehe Lageplan M 1: 2000).
Der Lageplan mit den markierten Teilbereichen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Baukörper

- (1) Bei Neu- und Umbauten sind die Stellung der Gebäude (Firstrichtung parallel zur Straße) und die Gebäudefluchten beizubehalten.
Für die markierten Teilbereiche soll keine Firstrichtung vorgegeben werden.
- (2) First - und Traufhöhe sind der benachbarten Bebauung anzupassen.
- (3) Bei Neu- und Umbauten müssen aneinandergrenzende Baukörper Versprünge von Firsthöhe, Traufhöhe, Sockelhöhe und Wandhöhe aufweisen. Das gestalterische Zusammenfassen von Teilen vorhandener Fassaden und aneinandergrenzender Gebäude zu einer Einheit ist unzulässig.

- (4) Bei Neubauten sind Sockel mit einer Höhe zwischen 0,30 m und 0,80 m vorzusehen. Bei Sanierungsarbeiten sind die Sockel zu erhalten bzw. im historisch vorgegebenen Material wieder herzustellen.

§ 5 Fassaden

- (1) Die Fassade muss eine gestalterische Einheit bilden.
- (2) Fassadenabschnitte dürfen bei Neubauten und bei der Umgestaltung von vorhandenen Gebäuden nicht mehr als 18 m breit sein.
- (3) Holzfachwerk von Außenwänden ist sichtbar zu belassen. Tritt bei Restaurierungsarbeiten an einer verkleideten Fassade Fachwerk zutage, so ist es freizulegen, wenn es nach Material und Verarbeitung die dafür erforderliche Qualität aufweist und die Freilegung kulturhistorisch begründet ist.
- (4) Verglasungen von Gefachen sind unzulässig. Putz muss bündig an das Fachwerk anschließen. Geputzte Gefache müssen einen Glattputz erhalten. Putzbauten müssen Glattputz erhalten.
- (5) Baustoffe, deren Erscheinungsbild ein anderes Material oder eine andere Konstruktion vortäuschen, dürfen nicht verwendet werden. Stark glänzende Farbanstriche und metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- (6) Farbanstriche sind mit der Stadt Halberstadt abzustimmen. Sind Originalbefunde vorhanden, sind diese zu beachten. Auf Verlangen sind Gebäudeansichten mit Farbgebungsvorschlägen einzureichen oder auch in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand ein Farbmuster anzubringen.

§ 6 Wandöffnungen

- (1) Fenster, die aus öffentlichen Bereichen einsehbar sind, müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung in einem harmonischen Verhältnis zum Gebäude stehen. Bei Altbauten (Entstehungszeit bis 1945) ist für den Bau der Fenster einheimisches Holz zu verwenden. Die Fensterteilung muss dem historischen Vorbild entsprechen.
Bei Neubauten, die nicht in Fachwerkbauweise errichtet werden und Gebäuden, die nach 1990 in massiver Bauweise errichtet wurden und Bauten, die in industrieller Bauweise zwischen 1945 und 1990 errichtet wurden, sind auch Kunststofffenster und Fenster aus Metall mit matt behandelter Oberfläche zulässig.
Größtes ungeteiltes Scheibenmaß ist 0,50 m². Größere Scheibenformate können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies durch die Gebäudestruktur begründet ist und ausreichend auf das historische Umfeld Rücksicht genommen wird.
Fensterformate sind stehend auszubilden.
In den markierten Teilbereichen sollen die ausnahmsweise zulässigen größeren Scheibenformate regelmäßig zulässig sein.

Hinter Glas liegende Sprossen sind unzulässig. Unzulässig ist die Verglasung mit Strukturglas, Buntglas, Milchglas, gewölbten Scheiben und Glasbausteinen. Das Zukleben und Übermalen der Fenster ist unzulässig.

- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen rechteckig stehende bis quadratische Proportionen haben und auf die Fassadengliederung der Geschosse Bezug nehmen. Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler zu trennen. Die tragende Funktion des Erdgeschosses ist sichtbar zu erhalten. Bei Fachwerkbauten sind Schaufenster aus einheimischem Holz herzustellen. Vorhandene Schaufensteranlagen sind zu erhalten.
- (3) Türen und Tore sind bei Altbauten (Entstehungszeit bis 1945) aus einheimischem Laub- oder Nadelholz auszuführen. Es sind die ursprünglichen Formen zu erhalten bzw. bei der Sanierung und Restaurierung wieder herzustellen.
Bei Neubauten, die nicht in Fachwerkbauweise errichtet werden und Gebäuden, die nach 1990 in massiver Bauweise errichtet und Bauten, die in industrieller Bauweise zwischen 1945 und 1990 errichtet wurden, können Türen und Tore auch in Kunststoff oder matt behandeltem Metall ausgeführt werden.

§ 7 Bauzubehör im Bereich Fassade

- (1) Balkone und offenen Loggien sind an der der Straße zugewandten Seite in folgenden Straßen unzulässig:

Abtshof	Kulkstraße
Am Burcharditor	Lichtengraben
Am Kulk	Moritzplan
Bakenstraße	Rosenwinkel
Domplatz	Tannenstraße
Grauer Hof	Tränketor
Grudenberg	Unter den Weiden
Gröperstraße	Unter den Zwicken
Johannesbrunnen	Unter der Tanne
Judenstraße	Voigtei
Katharinenstraße	Westendorf

Die Festsetzung gilt in den markierten Teilbereichen nur zwingend für auskragende Balkone.

Gleiches gilt für Neubauten, die nicht in Fachwerkbauweise errichtet werden und Gebäude, die nach 1990 in massiver Bauweise errichtet wurden sowie Bauten, die in industrieller Bauweise zwischen 1945 und 1990 errichtet wurden als Abweichung.

- (2) Das Anbringen von Markisen darf nur im Erdgeschoss unmittelbar über Schaufenstern erfolgen. Sie müssen aus nichtglänzendem Material hergestellt sein und sind nur ohne Aufschriften oder Logos zulässig.
- (3) Jalousien und Rollläden sind nur zulässig, wenn ihre Kästen nicht über die Fassade vorstehen. Die Farbauswahl ist mit der Stadt Halberstadt abzustimmen.

- (4) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Neue Fensterläden sind aus Holz herzustellen.

§ 8 Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad und höchstens 60 Grad herzustellen, asymmetrische Dächer sind zulässig. Diese Festsetzung ist für Gebäude in den markierten Teilbereichen nicht zwingend anzuwenden. Hier sollen auch der Bau von Flach- oder Pultdächern mit Dachbegrünung möglich sein.
- (2) Dachaufbauten sind als Zwerchhäuser, Schleppgaupen und stehende Gaupen zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite in Anspruch nehmen. Im Übrigen sind sie in maximal 3,00 m breite Abschnitte zu untergliedern. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand größer gleich zwei Dachziegel- oder Dachsteinreihen zum First einhalten. Schleppgaupen und stehende Gaupen müssen einen Mindestabstand größer gleich zwei Dachziegel- oder Dachsteinreihen zur Traufe und 0,90 m Mindestabstand zu Giebelwänden und mindestens 0,90 m Mindestabstand untereinander einhalten. Sind Giebelwände Brandwände oder anstelle von Brandwänden zulässig, so müssen Gaupen 1,25 m von diesen entfernt sein. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Dachaufbauten in Walmbereichen sind unzulässig.
- (3) Der Einsatz von Dachflächenfenstern ist nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Ausnahmsweise können Dachausstiegsfenster bis zu einer Größe von 0,40 x 0,60 m zugelassen werden, wenn sie zur Wartung der Dachfläche und Reinigung von Schornsteinen notwendig sind. Die Rahmen sind der Dachfarbe anzupassen.
- (4) Geneigte Dächer sind mit roten Tondachziegeln einzudecken. Bei Neubauten und Bauten, die in industrieller Bauweise zwischen 1945 und 1990 errichtet wurden, sind ausnahmsweise rote Betondachsteine zulässig.

Zulässig sind folgende Farbtöne analog der RAL-Farben des Farbregisters RAL 840 HR:

Lachsorange	analog RAL 2012
Rotorange	analog RAL 2001
Braunrot	analog RAL 3011
Korallenrot	analog RAL 3016
Rotbraun	analog RAL 8012.

Ton-in-Ton-Abweichungen sind zulässig. Glänzende Dachziegel und glänzende Betondachsteine dürfen nicht verwendet werden. Andere Dachdeckungsmaterialien und Farben sind für untergeordnete Nebengebäude als Ausnahme möglich, wenn sie vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude mit Gründächern als Alternative in den markierten Teilbereichen.

- (5) Die Dächer müssen einen Traufüberstand von mindestens 0,20 m, höchstens 0,50 m haben und eine vorgehängte Rinne aufweisen.
Ausgenommen sind Gebäude in den markierten Teilbereichen.
- (6) Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Schornsteine u. ä.) sind so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild der städtebaulichen Rahmenbedingungen einfügen, d. h., Materialien sind so zu wählen, dass sie mit der historischen Umgebung im Einklang stehen.

§ 9 Antennen, Freileitungen, Solaranlagen

- (1) Antennen im Sinne dieser Satzung sind alle Empfangsanlagen für Funk, Rundfunk- und Fernsehempfang. Sie sollen unter Dach ausgeführt werden. Ausnahmsweise können sie an der der Straße abgewandten Seite über Dach als Gemeinschaftsanlage (eine Anlage pro Gebäude) angebracht werden, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht zu sehen sind.
- (2) Freiliegende Leitungen auf der Straßenseite der Gebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Leitungen für Straßenbahnen zulässig.
- (3) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Vorhandene Natursteinmauern und Gitter sind zu erhalten bzw. instand zu setzen.
- (2) Neue Mauern, die von öffentlichen Bereichen einsehbar sind, sind aus Naturstein herzustellen oder bei Verwendung anderer Materialien mit einem Glattputz zu versehen.
- (3) Neue Zäune, die von öffentlichen Bereichen einsehbar sind, und deren Türen oder Tore sind nur aus Holz mit senkrecht stehenden Brettern oder Latten zulässig. Unzulässig sind Jägerzäune, Kunststoffzäune und Maschendrahtzäune.
- (4) Schließen Mauern oder Zäune Baulücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind diese mindestens 2,30 m hoch und als geschlossene Fläche auszuführen.
- (5) Bei Vorgärten sind Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt.

§ 11 Ausstattungsdetails im Außenraum

- (1) Außentreppen müssen in ihrer Materialwahl dem Sockel des Hauptbaukörpers entsprechen. Der Einsatz von ortsuntypischen Materialien ist nicht gestattet.

- (2) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Für Wertstoffcontainer können Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Hausbriefkastenanlagen müssen, wenn sie in die Fassade oder Tor- oder Türanlage integriert werden, mit dieser bündig abschließen.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Zettel- und Bogenanschläge sind nur auf Litfaßsäulen zulässig oder an hierfür bestimmte Flächen, wenn für die Zulassung ein öffentliches Interesse besteht.
- (2) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig und dort nur im Bereich bis unterhalb der Fenstersimse des ersten Obergeschosses.
- (3) Werbeanlagen sind in der Anzahl begrenzt auf:
 - maximal eine Flachwerbung und einen Ausleger pro Geschäftseinheit und
 - maximal eine Artikelwerbung pro Geschäftseinheit.
- (4) Werbeanlagen sind unzulässig, wenn tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile wie z. B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften durch sie verdeckt werden und ihr Abstand zu den Fenster- und Türbekleidungen weniger als 10 cm beträgt.
- (5) Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie selbstleuchtend sind, mit wechselndem Licht arbeiten und sie beweglich eingerichtet sind.
Ausnahmsweise können selbstleuchtende Anlagen zugelassen werden, wenn sie blendfrei sind und ohne wechselndes Licht ausgeführt werden.
Das Anstrahlen der Werbeanlagen durch zusätzliche Beleuchtungskörper ist unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie als Flachwerbung die Höhe von 40 cm überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen nicht größer als 30 cm ausgeführt werden. Ausleger dürfen eine maximale Höhe von 50 cm und eine maximale Ausladung von 90 cm nicht überschreiten.
Ausnahmen können bei Auslegern zugelassen werden, wenn die eigentliche Werbefläche nicht größer als 0,45 m² ist und sich die Überschreitung der Gesamtgröße aus der Halterung ergibt. Die Halterung muss in diesem Fall handwerklich hergestellt sein und einen historischen Bezug auf die Fassade nehmen.

§ 13 Warenautomaten und Schaukästen

- (1) Warenautomaten sind als freistehende Anlage unzulässig.
Warenautomaten dürfen maximal 1,00 m² Ansichtsfläche zeigen und maximal 0,25 m tief sein.

- (2) Schaukästen, die nicht der Werbung im Sinne des § 10 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt in der jeweils geltenden Fassung dienen, sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen eine Größe von 0,80 m x 0,80 m nicht überschreiten. Pro Gebäude ist nur ein Schaukasten zulässig.

§ 14 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 66 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013 in der jeweils gültigen Fassung Abweichungen zugelassen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt werden.

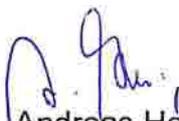
§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nicht den genannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Maßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,- Euro geahndet werden.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.


Andreas Henke
Oberbürgermeister



Halberstadt, den 10.09.2019

Anlage:
Plan des Geltungsbereiches Gestaltungssatzung Altstadt, 1. Änderung als Satzungsbestandteil

Lageplan mit Geltungsbereich

