

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Landgraben“ der Stadt Halberstadt

Neuaufstellung

Gemäß § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der Fassung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert am 20.01.2011 (GVBl. LSA S. 14, 18) in Verbindung mit § 85 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, GVB. LSA S. 769) in der jeweils gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Halberstadt am 14.04.2011 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Landgraben“.

Begründung:

Die Stadt hat die örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlassen, um positive Besonderheiten der Stadt zu erhalten und zu pflegen, aber auch für diesen neuen Stadtteil ein harmonisches Erscheinungsbild zu entwickeln.

Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 1994 entwickelte sich mit der Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Ortsbild (auch) in Anwendung der Bauvorschrift ein Wohngebiet mit eigener städtebaulicher Identität und einem harmonischen Erscheinungsbild. Inzwischen ist diese besondere Gestaltung, die 1994 beabsichtigt war, Realität.

Dieses Minimum an Gestaltqualität sowie an Kontinuität und Verlässlichkeit soll gegenüber den Bauherren im Gebiet und Nutzern des öffentlichen Straßenraumes sichergestellt werden.

Um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Minimum an einheitlicher Gestaltqualität zu sichern, wurde bereits mit der Planaufstellung eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Im Wesentlichen hat sich diese Bauvorschrift bewährt, deshalb sollen auch künftig in diesem Gebiet entsprechende Regelungen gelten.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt bei An-, Um- und Neubauten die Gestaltung der

- Höhenlage der Gebäude,
- Dachformen,
- Dacheindeckungen,
- Außenwände,
- Antennen,
- Einfriedungen und
- Stellplätze.

Begründung:

Wie bereits in der Vorgängersatzung sollen zu den wesentlichen Elementen, die das Gebiet prägen können, Regelungen getroffen werden.

§ 3 Genehmigungsvorbehalt

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

Begründung:

Der Genehmigungsvorbehalt ergibt sich aus § 85 Abs. 2 BauO LSA.

§ 4 Höhenlage der Gebäude

Bei den ein- und zweigeschossigen Eigenheimen ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf max. 0,60 m über Straßen- oder Wohnwegniveau begrenzt. Bezugsebene ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.

Begründung:

Im Wohngebiet sind unterschiedliche Bauformen zulässig, deshalb wird mit der Festsetzung lediglich für die Einfamilienhäuser die Fußbodenhöhe begrenzt. Damit soll vermieden werden, dass ein Kellergeschoss optisch wie ein zusätzliches Geschoss wirkt und damit den Gebietscharakter stark verändert.

§ 5 Dachformen

- (1) Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen/Carports und Nebenanlagen.
- (2) Es sind nur Dachneigungen von 28° bis 45° zulässig. Innerhalb einer Reihenhausezeile sind unterschiedliche Dachneigungen nicht zulässig.

Begründung:

Die vorgeschriebenen Dachformen sind in Halberstadt, insbesondere auch in diesem Stadtteil ortstypisch; ein Großteil des Wohngebietes ist bereits auf der Grundlage dieser Festsetzungen bebaut worden. Deshalb soll dafür Sorge getragen werden, dass eine minimale Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit im Gebiet erkennbar wird.

§ 6 Dacheindeckung

- (1) Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton und Beton zulässig.

- (2) Für die Dachdeckungen sind nur Farben zulässig, die den aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR entsprechen:

RAL 2001	rotorange	RAL 3011	braunrot
RAL 3000	feuerrot	RAL 3013	tomatenrot
RAL 3002	karminrot	RAL 3016	korallenrot
RAL 3003	rubinrot	RAL 8012	rotbraun
RAL 3004	purpurrot		

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

- (3) Solarenergiegewinnungsanlagen sind darüber hinaus zulässig.

Begründung:

Die Grundhaltung, dass Rottöne zur Anwendung kommen sollen, ist in der Typik des Ortsbildes bzw. der Region begründet. Hier war historisch der rote Tondachziegel das verbreitete Material und daraus hat sich über Jahrhunderte das angenehme Ortsbild ergeben. Lediglich besonders herausragenden Einzelgebäuden war es – schon aus Kostengründen – vorbehalten, von dieser Materialwahl abzuweichen. Dieses kulturelle Gut soll in der Stadt weitgehend erhalten werden.

Die zulässigen Töne erlauben ein breites Spektrum an Farbschattierungen, so dass den Bauherren genügend Gestaltungsspielraum bleibt.

Neu ist die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung; damit wird auf aktuelle Entwicklungen zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz reagiert.

§ 7 Außenwände

Auf Außenwänden sind Material oder Anstriche, die Mauerwerk, Fachwerk oder andere Baustoffe imitieren, nicht zulässig.

Begründung:

Für die Gestaltung der Außenwände soll den Bauherren möglichst viel Spielraum gelassen werden. Lediglich Imitate von Materialien sind ausgeschlossen, damit soll ein Minimum an Materialästhetik gewahrt werden.

§ 8 Antennen

Außenantennen sind nur als Sammelantennen für sämtliche Wohnungen eines Baublocks oder einer Hauszeile zulässig.

Begründung:

Da in diesem Gebiet auch in großem Umfang Mehrfamilienhäuser zulässig bzw. bereits vorhanden sind, ist eine Regelung zu den Antennen angeraten, damit die Fassaden und Dächer nicht durch eine Vielzahl von Empfangsanlagen verunstaltet werden.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen von Grundstücken zu den Verkehrsflächen und von diesen bis zur vorderen Baugrenze dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

- (2) Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m und Pfeiler bis zu einer Höhe von 0,80 m dürfen zusätzlich auch errichtet werden.

Begründung:

Das Ortsbild ist besonders in den Stadtrandgebieten geprägt von Vorgärten mit niedrigen transparenten Einfriedungen. Diese Qualität soll in den Wohngebieten erhalten und fortentwickelt werden. Da auf dieser Grundlage bereits das Gebiet entstanden ist, dient die Übernahme dieser Festsetzung in die neue Satzung einer kontinuierlichen Entwicklung des Gebietes.

§ 10 Stellplätze

Stellplätze/Garagen sind so zu gestalten, dass je Grundstück nur eine Zufahrt entsteht.

Begründung:

Diese Festsetzung dient dazu, ein Übermaß an Grundstückszufahrten zu vermeiden, die schließlich auch zu Problemen im öffentlichen Verkehrsraum führen können, z. B. bei der Platzierung der Straßenbeleuchtung. Diese Vorschrift harmoniert mit der entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, hat aber darüber hinaus einen Bezug auf die Gestaltung der Einfriedung.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Halberstadt in Kraft.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6, Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße von bis zu 2.500,00 Euro geahndet werden.