Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Wasserturm“ 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. 4 „Am Wasserturm“.

Begründung:

Die Stadt hat die örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlassen, um positive Besonderheiten der Stadt und des Stadtgebietes zu erhalten und zu pflegen. Dies war insofern der Fall, als im Plangebiet bereits Grundstücke und Wohnhäuser vorhanden waren, die eine gestalterische Vorgabe erzeugten. Deshalb beschränkt sich diese ÖBV auch im Wesentlichen auf die Gestaltung von Einfriedungen; andere Gestaltungsmerkmale waren in diesem Plangebiet nicht ausgeprägt.

Da die Satzung seit 1993 Bestand hatte, entwickelte sich im Lauf der Jahre mit der Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Ortsbild in Anwendung der Bauvorschrift. Deshalb ist diese besondere Gestaltung jetzt noch deutlicher als bei Erlass der Satzung. 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,
- 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

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m über mindestens 4/5 der Länge des Gesamtgebäudes.

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:

Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird die optisch wirksame Gebäudehöhe begrenzt. Damit soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit erzielt werden, innerhalb derer sich die Gestaltungsmöglichkeiten in Dach und Fassade entfalten können. Damit der Eindruck einer annähernd einheitlichen Trauflinie im Gebiet wirken kann, ist die Möglichkeit der Unterbrechung auf 4/5 der Gesamtlänge begrenzt, so kann das Auge des Betrachters die Linie vervollständigen, auch wenn sie durch Dachaufbauten (z. B. Zwerchhäuser) unterbrochen wird.

Die Bezugsebene ist festzulegen, damit die Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar wird.

§ 5 Dachformen

- (1) Im reinen Wohngebiet (WR) sind auf den Hauptbaukörpern nur Sattel- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- (2) Im eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet (WAe) sind auf den Hauptbaukörpern nur Sattel- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.

Begründung:

Die vorgeschriebenen Dachformen sind in Halberstadt, insbesondere auch in diesem Stadtteil ortstypisch; fast das gesamte Wohngebiet 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.

Abs. 1 bezieht sich dabei auf den Teil des Geltungsbereiches, der bei der Planaufstellung noch unbebaut war, hier wurden strengere Anforderungen an die neu zu errichtenden Gebäude gestellt, der Spielraum bei der Dachneigung ist kleiner. Hingegen bezieht sich Abs. 2 auf ein Gebiet, das bei der Planaufstellung bereits einen umfangreichen Gebäudebestand aufwies. Deshalb bildet das bereits vorgeprägte Umfeld den Rahmen für die Festsetzungen.

§ 6 Dacheindeckung

- (1) Für die Deckung der Dächer sind im reinen Wohngebiete (WR) 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 typische Ortsbild ergeben, das mit dieser Stadt und Landschaft verbunden wird. Lediglich besonders herausragenden Einzelgebäuden war es – schon aus Kostengründen – vorbehalten, von dieser Materialwahl abzuweichen. Dieses kulturelle Gut soll in der Stadt weitgehend erhalten werden.

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

§ 7 Außenwände

Im reinen Wohngebiet (WR) sind auf Außenwänden Materialien 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 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.

§ 9 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.

§ 10 Inkrafttreten

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

§ 11 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.