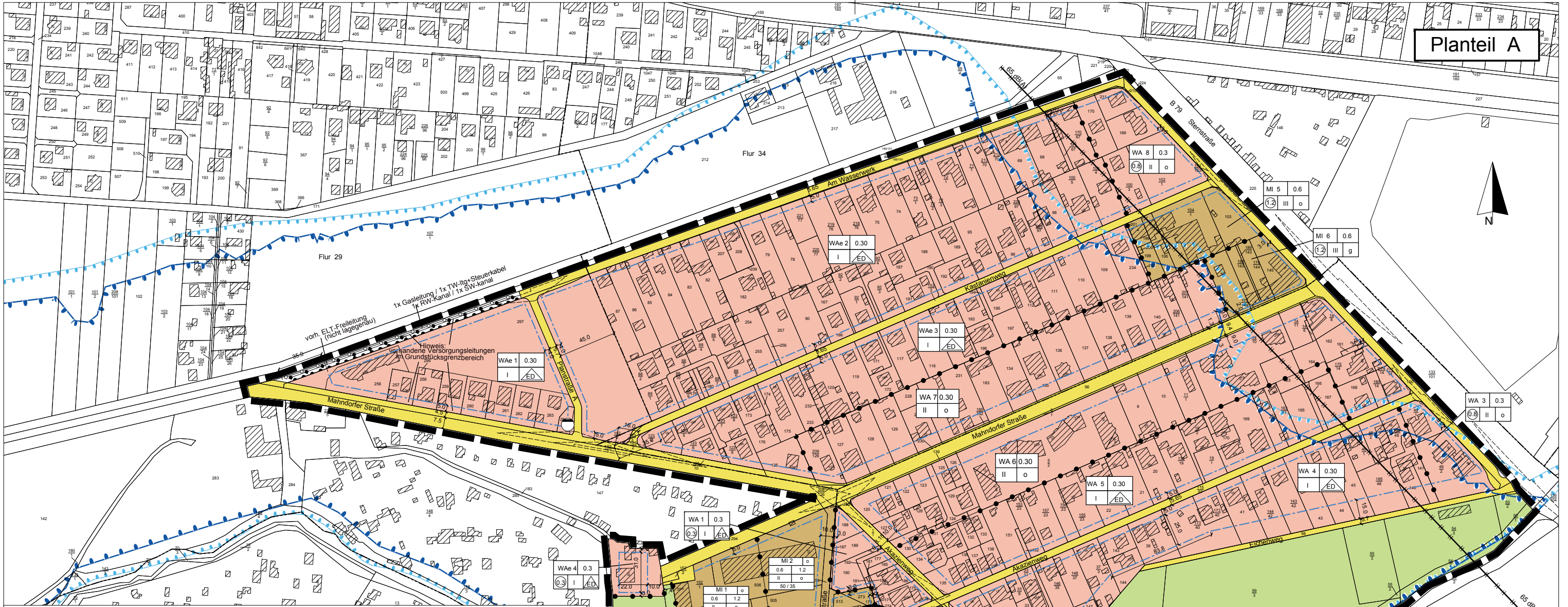




Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- WA allgemeines Wohngebiet
(textl. Fests. Nr. 2.1)
- WAe eingeschränktes allgemeines Wohngebiet
(textl. Fests. Nr. 2.2)
- MI Mischgebiet
(textl. Fests. Nr. 4)

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf. (§ 19 BauNVO)
- 0,3 Geschossflächenzahl
Sie gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO)
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Einzelhäuser
- z.B. 57/42 flächenbezogener Schalleistungspegel
Tag / Nacht in dB(A)
- Baugrenze

Grünflächen

- private Grünfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

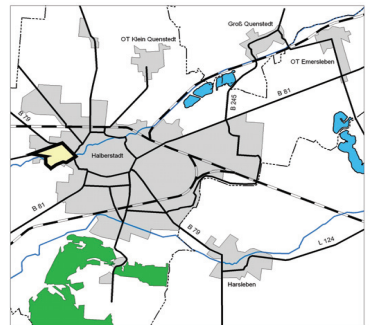
sonstige Festsetzungen

- Abrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze Schallimmissionspegel der B 79
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift
- Flurgrenze

nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Versorgungsleitungen
hier: generalisierte Darstellung als Trassenbündel für mehrere Leitungen
- oberirdische Versorgungsleitungen
- RW-Hebestelle
- Überschwemmungsgebiet HQ 100
- überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQ 200

siehe Rückseite



Bebauungsplan Nr. 09

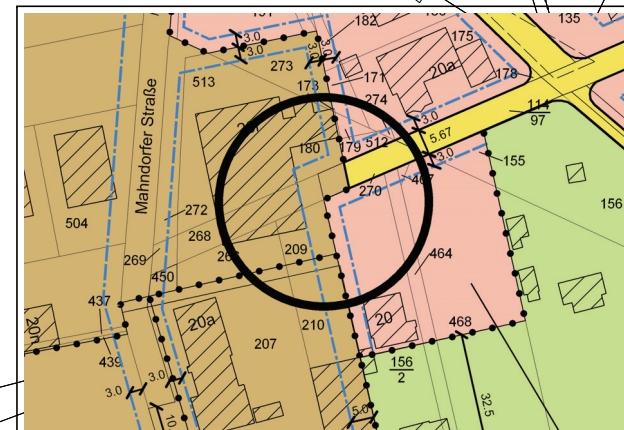
„Mahndorfer Straße“
5. Änderung
- Entwurf -

STADT HALBERSTADT

Stand: Jan. 2011

Plangrundlage: ALK-Stand 11/2010
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A 181-2006/2010

0 50m 100m 150m



Ausschnitt, 5. Änderung (Planteil A)

**Bebauungsplan Nr. 09 „Mahndorfer Straße“, 5. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - Entwurf**

Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 6 BauNVO und § 1 Abs. 4 ff BauNVO)
- 1.1

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 und WAe 1 bis WAe 4 (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1

Die ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1.2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 7 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Gartenbaubetriebe
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.1.4

In den eingeschränkten allgemeinen Wohngebieten WAe sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2

Mischgebiete MI 1 bis MI 6 (§ 6 BauNVO)
- 1.2.1

Die ausgewiesenen Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- 1.2.2

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.3

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO:
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)
- 2.1.

Garagen i. S. d. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 2.2.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie MI 1 bis MI 4 dürfen Garagen, Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Zufahrten als zweiter Stellplatz sind in den Wohngebieten von dieser Regelung ausgenommen.
3.

Sonstige Festsetzungen
- 3.1

Die Bauflächen zwischen Akazienweg und Eichenweg sind mit ihren Zufahrten sowie ihrer Ver- und Entsorgung an den Akazienweg anzuschließen.
- 3.2

Auf den Bauflächen parallel zur Sternstraße, Bundesstraße B 79 (gekennzeichnet durch die Linie des Schall-Immissionspegels) sind bei Neubau, Umbau oder Ausbau die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für passive Schallschutzmaßnahmen anzuwenden.
- 3.3

Die außerhalb des Baugrundstückes liegenden Flächenanteile für Gemeinschaftsanlagen wie Wohnwege, Stellplätze und Garagen sind den Grund- und Geschossflächen zuzurechnen. Selbstständige Flurstücke dürfen bis zu 100 % mit Gemeinschaftsanlagen überbaut werden.
- 3.4

Über die frostfreie Gründung von Gebäuden und die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen hinaus dürfen keinerlei Einbauten unterhalb der Geländeoberkante erfolgen.
Insbesondere dürfen keine Keller errichtet und kein Tankbehälter oder Zisternen unterirdisch eingebaut werden.
Die Anlage von Sickerschächten und Brunnen ist nicht zulässig.
- 3.5

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zur Anbindung an die öffentliche Straße zulässig.
- 3.6

Im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen sind nicht zulässig:
- Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,8 m
Höhe über Straßenniveau. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

angelegt und Materialien, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen), gelagert oder abgelagert werden. Für die Errichtung von neuen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden in Überschwemmungsgebieten gilt der Genehmigungsvorbehalt entsprechend.

Hinweis zum Grundwasser

Auf Grund stark natürlich schwankender Grundwasserstände können bei Tiefbauarbeiten entsprechende bauliche und Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden.

Hinweis auf Altlasten

Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Amt für Umwelt und Naturschutz des Landkreises vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Die „Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Bereich der Stadt Halberstadt – Baumschutzsatzung“ in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Bodendenkmalpflege

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Die Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DSchG LSA, insbesondere dessen § 14 (Genehmigungspflichten) Abs. 2 und 9, verwiesen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Mahndorfer Straße“.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

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

- Einfriedungen,
- Stellplätze.

§ 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.

§ 4 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 auch errichtet werden.
- (3) Ausgenommen von den Absätzen 1 und 2 sind die Mischgebiete MI 1 - MI 4.

§ 5 Stellplätze

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

§ 6 Inkrafttreten

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

§ 7 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.

Hinweise

Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Holtemme. Auf den § 97 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert durch § 38 Absatz 11 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Demnach dürfen, nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde, unbeschadet anderer Vorschriften, wassergefährdende Stoffe gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, sonstige bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen