

Legende

Art der baulichen Nutzung

- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- WAe eingeschränktes allgemeines Wohngebiet
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
(siehe auch textl. Fests. Nr. 4)

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 0,3 Grundflächenzahl
Sie gibt an welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überbaut werden darf (§ 19BNVO)
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

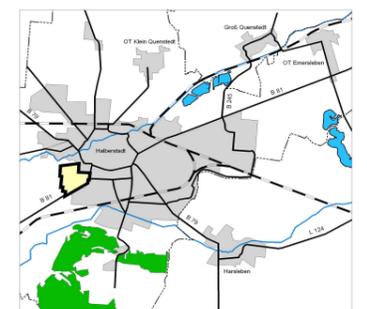
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Bereich ohne Zu- und Abfahrten an der B 81

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

sonstige Festsetzungen

- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift
- Grenze des Schallimmissionspegels der B 81
- Leitungsrecht
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
- Einfahrtsbereich
- Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkung
siehe textl. Fests. Nr. 9
- Flurgrenze



Bebauungsplan Nr. 04
Am Wasserturm
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

STADT HALBERSTADT

Stand: Februar 2011 Unternehmerbüro/Stadtplanung
Team Stadtplanung

Plangrundlage: ALK-Stand 11/2010
© GeoBasis-DE / L'VermGeo LSA, 2010 / A 18/1-2006/2010



siehe Rückseite

**Bebauungsplan Nr. 04 „Am Wasserturm“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung****Textliche Festsetzungen**

1. Im reinen Wohngebiet (WR) darf die überbaubare Grundstücksfläche je Grundstück 300 qm nicht überschreiten.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO zugelassen.
3. In den eingeschränkten allgemeinen Wohngebieten (WAe) werden Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
4. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur solche Betriebe zulässig, die den nachstehenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

- tags	55 dB (A)/m ²	(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
- nachts	45 dB (A)/m ²	(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).
5. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen straßenseitig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
6. Grenzseitige Giebel von Garagen sind zulässig, wenn gesichert ist, dass beide Grundstückseigentümer an derselben Grenze Garagen bauen, deren Trauf- und Firsthöhe durchgehend auf gleicher Höhe verlaufen.
7. Im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen sind nicht zulässig:
 - a) Stellplätze und Garagen
 - b) Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) 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.
8. Auf den Bauflächen parallel zur B 81 (gekennzeichnet durch die Linie des Schall-Immissionspegels) sind aufgrund der vorhandenen Schallimmissionen der Straße bei Neubau, Umbau und Ausbau die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für passive Schallschutzmaßnahmen einzuhalten.
9. Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen“ besteht Altlastenverdacht (Stellungnahme Geologisches Landesamt LSA vom 18.12.1992; Altbatterieaufarbeitung). Bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB ist die Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Neuaufstellung**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Wasserturm“.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

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

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

§ 5 Dachformen

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

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

§ 6 Dacheindeckung

- (1) Für die Deckung der Dächer sind im reinen Wohngebiet (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.

§ 7 Außenwände

Im reinen Wohngebiet (WR) sind auf Außenwänden Materialien oder Anstriche, die Mauerwerk, Fachwerk oder andere Baustoffe imitieren, nicht zulässig.

§ 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 auch errichtet werden.

§ 9 Stellplätze

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

§ 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.