

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

- Allgemeines Wohngebiet
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- FH – Firsthöhe (Meter; Höchstmaß)  
(Bezugspunkt: siehe textl. Festsetzungen)
- TH – Traufhöhe (Meter; Höchstmaß)  
(Bezugspunkt: siehe textl. Festsetzungen)

WA	EID
0,3	I
4,0	9,0

- (MD) Dorfgebiet
- Baugrenze
- ↔ Festlegung der Firstrichtung des Hauptgebäudes

VERKEHRSFLÄCHEN

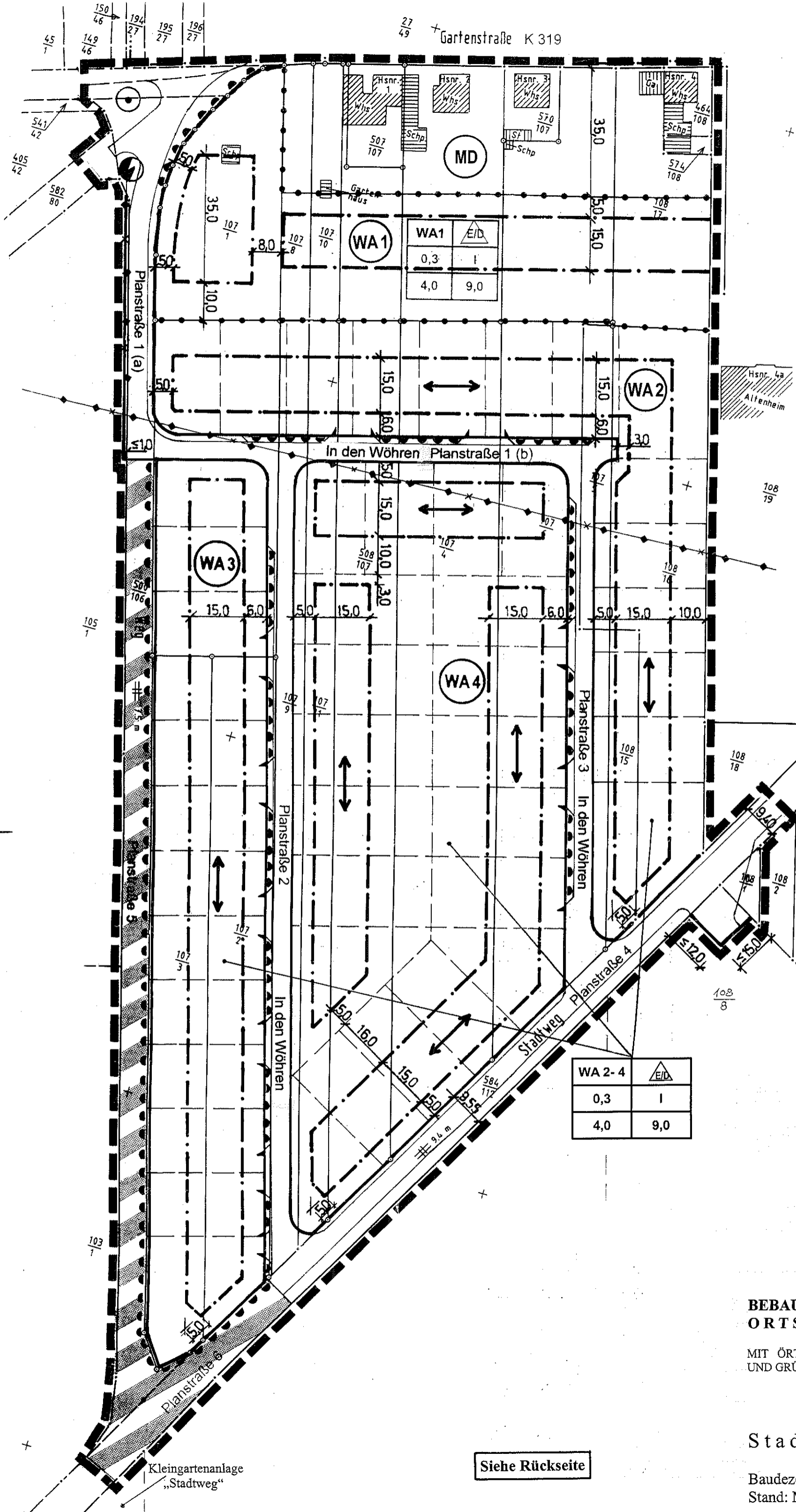
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg
- - - Ein-/ Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- ◆◆◆ abzubauende 15 kV Freileitung
- ⊙ Trafostation
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ⊙ zu erhaltender Baum

DARSTELLUNG OHNE RECHTSWIRKUNG

- - - geplante Grundstücksteilungen



Zu diesem Bebauungsplan gehören noch:  
 - der Planteil B (textl. Fests., ÖBV)  
 - der Grünordnungsplan.

**Planteil A**

**BEBAUUNGSPLAN „IN DEN WÖHREN“  
 ORTSTEIL EMERSLEBEN**

MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
 UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Stadt Halberstadt

Baudezernat  
 Stand: Mai 1999

Stadtplanungsamt  
 M. 1 : 1 000

Siehe Rückseite

Kleingartenanlage  
 „Stadtweg“

## Planteil B

### I. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des mit MD bezeichneten Plangebietsbereiches sind nur Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO (Dorfgebiete) zulässig.  
Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

In den mit WA1 bis WA4 bezeichneten Plangebietsbereichen sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (allgemeine Wohngebiete) zulässig.  
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Dorfgebietes MD bestimmt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

In den Bereichen WA2 – WA4 ist eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen (Nachweis der Gewährleistung der schadlosen Niederschlagswasserableitung) ist eine Grundflächenzahl von max 0,35 zulässig.

#### 3. Stellung der baulichen Anlagen

Die angegebenen Firstrichtungen gelten für das Hauptgebäude. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.

#### 4. Traufhöhen, Firsthöhen

Die für die Bereiche WA1 – WA4 angegebenen Höhenmaße sind als Höchstmaße zu betrachten.

Als Traufhöhe im Sinne der Festsetzungen in diesem B-Plan wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bezeichnet.  
Bezugspunkt in den Bereichen WA2 – WA4 ist die Höhenlage der Begrenzung der Straße zum Baugrundstück an der Stelle, die - von der Straßenachse aus gesehen - der Mitte der zur Straßenseite gerichteten Gebäudeseite gegenüberliegt. Gleicher Bezugspunkt gilt auch für die Firsthöhe.  
Bezugspunkt im Bereich WA1 ist die vorhandene mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich des Hauptbaukörpers.

#### 5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 500 m<sup>2</sup> betragen.

#### 6. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Sie müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

#### 7. Stellplatzanzahl

Für jedes Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze für Pkw herzustellen.

#### 8. Grundstückszu- bzw. -ausfahrten

Die Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, dass zu jedem Baugrundstück nur eine Zu- bzw. Ausfahrt entsteht.

#### 9. Private Verkehrsflächen (betrifft Bereich WA1)

Die zur Erschließung der evtl. an der Gartenstraße entstehenden Hinterliegergrundstücke erforderlichen privaten Verkehrsflächen fließen in die Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit ein. Eine Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig, wie Schotterrasen, Rasengittersteine, gepflasterte Fahrspuren oder in vergleichbarer Art.  
In diesen Flächen bestehen Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger.

#### 10. Pflanzgebot

a) Je privatem Baugrundstück sind für die Neuversiegelung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB je angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können an Stelle eines Baumes 5 Laubsträucher gepflanzt werden. Die Bepflanzung ist spätestens in der auf den Beginn der Nutzung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

b) Die im Bereich der Planstraße 4 vorhandenen Jungbäume sind in den Bereich der Straße 5 (landwirtschaftlicher Weg) umzusetzen.  
An der Planstraße 4 ist außerhalb des vom Mulden-Rigolen-System beanspruchten Bereiches eine Baum- (Feld-Ahorn mit Mindeststammumfang von 16 – 18 cm) und Heckenneupflanzung standortgerechter Laubholzarten, wie Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche und Schneeball vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme der Erschließungsanlage bzw. Fertigstellung der Mulden-Rigolen-Anlage folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Bei Erstellung der Anlage in Bauabschnitten können die Pflanzungen entsprechend anteilig realisiert werden.

c) Die Begrünung der Bereiche des Mulden-Rigolen-Systems hat ausschließlich durch Rasensaat und/oder mit flachwurzelnden Bodendeckern/Sträuchern zu erfolgen.

Alle unter a bis c genannten Pflanzungen und Ansaaten sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

#### 11. Niederschlagswasserableitung

Das in den Bereichen WA2 – WA4 auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verbrauchen bzw. zu versickern (siehe hierzu auch gesonderten Hinweis im Bereich der Plandarstellung zur Erlaubnispflicht gemäß wasserrechtlicher Vorschriften).

Das im Bereich der Planstraßen 1 bis 4 anfallende Niederschlagswasser ist über ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System abzuleiten. Ausgenommen hiervon ist der in nordsüdlicher Richtung verlaufende Bereich der Planstraße 1(a).

#### 12. Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden ist bei den durchzuführenden Arbeiten in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.  
Dazu ist der abgetragene humose Oberboden getrennt von ebenfalls abgetragenen Unterboden zu lagern. Des Weiteren darf der Mutterboden nicht überdeckt werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme soll der Mutterboden weitestgehend auf den Baugrundstücken wieder eingebaut werden.

### II. Örtliche Bauvorschrift

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA

#### § 1 – Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem durch die entsprechende Geltungsbereichsgrenze bezeichneten Gebiet des Bebauungsplanes - In den Wöhren - im Ortsteil Emersleben der Stadt Halberstadt.

(2) Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der

- Dächer
- Einfriedungen.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben gemäß § 65 BauO LSA einschließlich der ansonsten baugenehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 Buchstaben e und f und Nr. 12 Buchstabe n sowie Instandhaltungen gem. § 67 Abs. 4 BauO LSA und für Einfriedungen.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt somit bei jeglichen baulichen Maßnahmen, wie bei Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen.

#### § 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

##### (1) Dachformen

###### a) Hauptgebäude:

Für die Hauptgebäude sind nur zulässig:  
Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° bis 48°. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite der Hauptgebäude max. um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Ausnahmsweise sind geringere Neigungswinkel zulässig, wenn die Dächer mit einer Begrünung durch lebende Pflanzen versehen werden sollen.

###### b) Garagen und Nebengebäude:

Für Garagen und Nebengebäude sind nur zulässig:

- Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit der gleichen Dachneigung wie der Hauptbaukörper.
- Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3 %.

##### (2) Dacheindeckung

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton und Beton zulässig. Es sind nur Materialien in Rottönen zu verwenden; Farben, die den im folgenden aufgeführten RAL-Farben der Farbkarte 840 HR entsprechen, und Mischungen der genannten Farbtöne, sind zulässig:

RAL 3000	feuerrot	RAL 3004	purpurrot
RAL 3002	karminrot	RAL 3011	braunrot
RAL 3003	rubinrot	RAL 3013	tomatenrot.

Ausnahmsweise können andere Materialien verwendet werden, wenn sie ökologischen Zielen dienen. Dies sind z. B. lebende Pflanzen und der Gewinnung von Sonnenenergie dienende Anlagen.

#### § 3 – Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

(1) Einfriedungen an den zur öffentlichen Straßenseite gerichteten Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

(2) An den Nachbargrenzen des Vorgartenbereiches (begrenzt durch die Flucht der straßenseitigen Baugrenze) sind nur Einfriedungen bis 0,80 m Höhe zulässig. Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

#### § 4 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA bzw. nach dem entsprechendem Ordnungswidrigkeitsparagrafen der BauO LSA in der jeweils gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis 100.000 DM geahndet werden.

#### Hinweis:

Nach § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 4 Landeswassergesetz (WG LSA) bedarf die Benutzung der Gewässer einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung.  
Eine Benutzung im Sinne dieser Gesetze ist auch das Einleiten von Stoffen (einschließlich Niederschlagswasser) in das Grundwasser (§ 3 WHG, § 5 WG LSA). Demnach unterliegt auch die Versickerung der Erlaubnispflicht, unabhängig von der im Rahmen dieses B-planes diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen getroffenen Verbrauchs- bzw. Versickerungspflicht.  
Der erforderliche Antrag hierzu ist an die untere Wasserbehörde (Landkreis Halberstadt) zu richten, der auch entsprechende Formulare bereithält.

Ein Baugrunduntersuchungsbericht zum Plangebietsbereich, erstellt von der IVW GmbH Nordharz Geo-Consult Blankenburg, mit Hinweisen und Empfehlungen für die standortbezogene Niederschlagswasserversickerung liegt im Stadtplanungsamt vor und kann dort von interessierten Bauherren eingesehen werden.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 37 „In den Wöhren“ - Emersleben

### in der Fassung der 1. Änderungssatzung zur Überleitung der bestehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im Gebiet der Stadt Halberstadt

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA

Auf der Grundlage der §§ 4, 6 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 1993, S. 568) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 90 Abs. 1 und 93 Abs. 3 BauO LSA vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50) hat der Stadtrat der Stadt Halberstadt in seiner Sitzung am 02.05.2001 die erste Änderungssatzung beschlossen. Diese Änderungssatzung ist am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft getreten. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2001 im Amtsblatt des Landkreises Halberstadt.

#### § 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem durch die entsprechende Geltungsbereichsgrenze bezeichneten Gebiet des Bebauungsplanes „In den Wöhren“ im Ortsteil Emersleben der Stadt Halberstadt.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der

Dächer  
Einfriedungen.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben gemäß § 65 BauO LSA einschließlich der ansonsten baugenehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 Buchstaben e und f und Nr. 12 Buchstabe n sowie Instandhaltungen gemäß § 67 Abs. 4 BauO LSA und für Einfriedungen.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt somit bei jeglichen baulichen Maßnahmen, wie bei Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen.

#### § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

##### (1) Dachformen

##### a) *Hauptgebäude:*

Für die Hauptgebäude sind nur zulässig:  
Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° bis 48°. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite der Hauptgebäude maximal um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Ausnahmsweise sind geringere Neigungswinkel zulässig, wenn die Dächer mit einer Begrünung durch lebende Pflanzen versehen werden sollen.

##### b) *Garagen und Nebengebäude:*

Für Garagen und Nebengebäude sind nur zulässig:  
Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit der gleichen Dachneigung wie der Hauptbaukörper, Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von maximal 3 %.

##### (2) Dacheindeckung

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton und Beton zulässig. Es sind nur Materialien in Rottönen zu verwenden; Farben, die den im folgenden aufgeführten RAL-Farben der Farbkarte 840 HR entsprechen und Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig:

RAL 3000	feuerrot	RAL 3004	purpurrot
RAL 3002	karmintrot	RAL 3011	braunrot
RAL 3003	rubinrot	RAL 3013	tomatenrot.

Ausnahmsweise können andere Materialien verwendet werden, wenn sie ökologischen Zielen dienen. Dies sind z. B. lebende Pflanzen und der Gewinnung von Sonnenenergie dienende Anlagen.

#### § 3 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an den zur öffentlichen Straßenseite gerichteten Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (2) An den Nachbargrenzen des Vorgartenbereiches (begrenzt durch die Flucht der straßenseitigen Baugrenze) sind nur Einfriedungen bis 0,80 m Höhe zulässig. Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

#### § 4 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. Davon abweichend wird bis zum 31.12.2001 der DM-Betrag mit 5.000,00 DM festgesetzt.