

Teil C

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Freizeitgärten

1.1 Grünflächen für (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

In den Geltungsbereichen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt. Wohnen, dauerhaftes wie kurzzeitiges, ist nicht zulässig.

1.2 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb dieser Grünflächen sind Verkehrsflächen als innere Erschließung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Maximale Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 19 BauNVO)

Pro Nutzungseinheit „Freizeitgarten“ sind je Nutzergemeinschaft folgende bauliche Anlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 24 m² Grundfläche zulässig: Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben inklusive überdachter Freisitze.

Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen. Eine Nutzungseinheit kann dabei aus mehreren Parzellen bestehen und die Nutzergemeinschaft kann aus einem oder mehreren Eigentümer/n bzw. Pächter/n gebildet werden. Darüber hinaus sind Wege, maximal 2 nicht überdachte Stellflächen und deren Zufahrten sowie nicht überdachte Terrassen bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 15 m² zulässig. Nicht befestigte Flächen (wassergebundene Decke) fallen nicht unter diese Festsetzung.

Als bauliche Anlagen gelten Anlagen im Sinne des § 2 Abs.1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

2.2 Maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 3,50 Meter. Bezugspunkt ist die bestehende mittlere Geländeoberkante.

3. Nicht überbaubarer Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Geltungsbereich „Entlang der Stadtmauer“ ist zum Schutz der historischen Stadtmauer in einem drei Meter breiten Bereich entlang der Stadtmauer eine Bebauung jeglicher Art nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle Wege, Zufahrten, nicht überdachte Stellflächen und Terrassen in den Gartengrundstücken und auf den inneren Erschließungswegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder eine nicht befestigte Bauweise zu verwenden. Als wasserdurchlässige Beläge gelten wasserdurchlässige Pflasterflächen, bei denen Niederschlagswasser auch in größerem Umfang direkt versickern kann (z.B. Rasengittersteine oder Haufwerksporiges Betonsteinpflaster).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB)

Neuerrichtungen oder Ersetzen von Einfriedungen sind im Allgemeinen zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2 m. Bezugspunkt ist der niedrigste Punkt der an die Parzelle angrenzenden bestehenden natürlichen Geländeoberfläche. Der Mindestbodenabstand der Einfriedungen beträgt 15 cm. Einfriedungen sind von dem Punkt 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

Hinweise

1. Baugenehmigung

Durch den einfachen Textbebauungsplan werden lediglich die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist für alle wesentlichen Änderungen an baulichen Anlagen bzw. die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, d.h. auch für die ansonsten eine Verfahrensfreiheit nach § 60 BauO LSA besteht, wie eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m², Gartenlauben oder Einfriedungen, ein Antrag auf Baugenehmigung beim Bauordnungsamt des Landkreises Börde zu stellen.

2. Denkmalrechtliche Genehmigung

Im Geltungsbereich „Entlang der Stadtmauer“ liegt im Kulturdenkmal Stadtbefestigung Haldensleben. Hier besteht ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 14 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 DenkmSchG LSA.

3. Wasserschutzgebiet

Alle Flurstücke der Flur 3 innerhalb des Geltungsbereiches „Am Großen Werder“ befinden sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Haldensleben. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen

- 1.** Die Bereiche „Gartenstraße“, „Entlang der Stadtmauer“ und „Kronesruhe“ befinden sich im Bereich archäologischer Denkmale (Ortsakte Neu-Haldensleben, Fpl. 1007 – neuzeitliche Siedlung; archäologisches Flächendenkmal „historischer Stadtkern Haldensleben“; Ortsakte Neu-Haldensleben, Fpl. 1012 – undatierte Siedlung). Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen bei invasiven Bodeneingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.
- 2.** Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von invasiven Bodeneingriffen ist rechtzeitig vorher dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§14 (2) DenkmSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“.

Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere des § 14 Abs. 9 sind zu beachten.