

BESCHLUSSVORLAGE

BV-0102/2022
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	22.09.2022
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Barleben	17.11.2022		X	-	-	11	0	0
Bauausschuss	22.11.2022		X	-	-	6	0	0
Hauptausschuss	29.11.2022		X	-	-	6	0	0
Gemeinderat	06.12.2022		X	-	-	19	0	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:					
Zentrale Dienste (ZD)	Finanzen (FIN)	Bau- und Ordnungsamt (BOA)	Bildung und Soziales (BS)	Unternehmerbüro (UB)	Bürgermeisterbüro (BMB)

Gegenstand der Vorlage:

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich "Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift
Aufstellungsbeschluss

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift. Der Änderungsbereich erstreckt sich den gesamten Geltungsbereich der 10. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift „Ortskern“ – Barleben, er ist als Anlage 3 beigefügt. Die Planänderung wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich "Ortskern" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Aufstellungsbeschluss (Änderung der örtlichen Bauvorschrift)

Unter Berücksichtigung der Energiewende -> Thema: Solar-/Photovoltaikanlagen ergibt sich das Erfordernis zur Anpassung der o.g. örtlichen Bauvorschrift. Diesbezüglich gab es bereits entsprechende Diskussionen und Anregungen aus den kommunalen Gremien, auf die Ausführungen des Fachbereiches Bauordnung / Bauleitplanung vom 07.07.2021 zur AN-0101/2021 wird verwiesen (siehe Anlage 1).

Ebenfalls zu berücksichtigen ist eine Beschlussfassung aus dem Jahre 2016 hinsichtlich des Komplexes Kindertagesstätte (ehem. Grundschule), die maßgebliche Beschlussausfertigung (BV-0088/2016) ist als Anlage 2 beigefügt. Demnach sollen die östlich an die Abendstraße angrenzenden Grundstücke (ggf. Grundstücksteile) aus dem Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift herausgenommen werden.

Auszug Sachverhaltsdarstellung BV-0088/2016:

Als Begründung kann vorgebracht werden, dass die Grundstücke zwar bislang den Regelungen des Teilgeltungsbereiches B der örtlichen Bauvorschrift unterlagen, jedoch bereits für den Bereich der Mittellandhalle / zweite Sporthalle Ausnahmen festgesetzt wurden.

Ebenfalls kann angeführt werden, dass die Westseite der Abendstraße keiner örtlichen Bauvorschrift unterworfen ist. Hier sind Gebäude verschiedener Bauart vorhanden, so dass für die von der Abendstraße aus einsehbaren Teile der Grundstücke einheitliche dorftypische Gestaltungselemente nicht mehr als prägend angenommen werden können. Weiterhin beinhaltet die nach der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift im Jahre 2005 geänderte Bauordnung inzwischen einschränkende Kriterien für die Beurteilung der Erforderlichkeit einer örtlichen Bauvorschrift. Hierfür ist es insbesondere auch notwendig, dass die Art der sogenannten Vorbildgestaltung schon im öffentlichen Verkehrsraum beachtet wird.

Der Straßenraum der Abendstraße wurde jedoch eher nach wirtschaftlichen Aspekten umgesetzt und entspricht nicht den Gestaltqualitäten, die generell an die anderen im Ortskern befindlichen Straßen gestellt wurden. Insofern ist es auch unabhängig vom konkreten Vorhaben anzuraten, die Erforderlichkeit der örtlichen Bauvorschrift für unmittelbar an die Abendstraße angrenzenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu prüfen.

Als grundsätzliches Planungsziel der Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist weiterhin die Sicherung des dörflichen Charakters und der ortsbildprägenden Bebauung sowie dem Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Barleber Ortskerns unter Einbeziehung der Energiepolitik maßgeblich. Diesbezüglich besteht die u.a. die Absicht bislang ausgeschlossenen Solar- / Photovoltaikanlagen an bzw. auf Dachflächen, die den Straßenraum prägenden in

geordneter Form zuzulassen, diesbezüglich sind Gestaltungsregeln aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der Entscheidung vom 15.12.2016 gilt es, die Abgrenzung der örtlichen Bauvorschrift mit den Teilgeltungsbereichen A und B zu überprüfen und anzupassen.

Grundsätzlich wird angenommen, dass sich weitere Änderungsvorschläge innerhalb der Diskussion in den gemeindlichen Gremien ergeben.

Das Änderungsverfahren bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Barleber Ortskerns in den Grenzen der 10. Änderung und Neufassung zum Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich „Ortskern“ – Barleben.

Aufgrund der Ursprungsplanung sowie der darauf erfolgten Änderungen soll für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift ebenfalls das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Abendstraße 14a, Irxleben, beauftragt werden.

Aktuell bestehen folgende allgemeine Vorschriften innerhalb der örtlichen Bauvorschrift (in der Fassung der 10. Änderung und Neufassung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern Barleben“ (eine Abweichung ist lediglich im Rahmen der 13. Änderung für den Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerkes Burgenser Straße 4 und 5 erfolgt)

Teil B: Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortskern der Gemeinde Barleben.
Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in die zwei Teilbereiche A und B auf, die aus der dem Planteil A beigefügten Karte ersichtlich sind. Der Teilbereich A umfaßt den engeren historischen Dorfkern. Der Teilbereich B umfaßt die Dorfkernrandbereiche. Im Geltungsbereich Teil A gelten die folgenden §§ 1-13. Im Geltungsbereich Teil B gelten nur die § 3, § 5 (1) bis (3), § 6, § 9, § 11 bis § 13.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung der von den Straßen und öffentlichen Wegen einsehbaren Teile von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Vorgärten, Einfriedungen sowie die Abstandsflächen von Gebäuden.
- (3) Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift sind für Baudenkmale insoweit zulässig, als die Festsetzungen den denkmalrechtlichen Zielstellungen widersprechen.

§ 2 Gestaltung der Baukörper

- (1) Im Geltungsbereich Teil A der örtlichen Bauvorschrift sind die Abmessungen der Baukörper im Grundriß so zu gestalten, dass die Gebäudelänge die Gebäudebreite um mindestens die Hälfte der Gebäudebreite übersteigt. Die Firstrichtung hat mit der Gebäudelänge übereinzustimmen. Bei Gebäuden, die in Firstrichtung giebelseitig an weitere Gebäudegiebel angebaut sind, können die in durchgehender Firstrichtung angebauten Gebäude bei der Ermittlung der Gebäudelänge mit angerechnet werden. Die Firstrichtung hat der in der Planzeichnung festgesetzten Richtung zu entsprechen, soweit diese vorgegeben ist.
- (2) Durchgehende senkrechte Gebäudevorsprünge oder Vorbauten für Balkone und Erker sind auf den, von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbaren Bereichen der Gebäude unzulässig.

§ 3 Gestaltung der Fassaden

- (1) Als Materialien für die Fassadenflächen sind nur zulässig:
Putz: aus mineralischem oder anderem körnigen Material,
Holz: als Fachwerk oder als Holzverkleidung für Giebel und Dachgaupen, unzulässig sind vollständig holzverkleidete Gebäude,
Bruchsteinmauerwerk: ohne Verputz aus Sandstein oder Grauwacke
Klinker: Im Teil A des Geltungsbereiches sind Klinker nur zur Ausfachung von Sichtfachwerk, für Gliederungselemente oder Sockel zulässig.
Ausdrücklich unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus metallischen Materialien oder aus PVC bzw. PE-Platten.
- (2) Holzfachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet oder überputzt werden.
- (3) Alle gliedernden oder schmückenden Fassadendetails sind zu erhalten oder, sofern an Teilen von Gebäuden nicht mehr vorhanden, wieder herzustellen.
- (4) Die farbige Gestaltung der geputzten Wände ist nur einfarbig zulässig. Farblich davon abgesetzt werden dürfen nur Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, Pilaster, Putzspiegel und Sockel. Für die Farbgebung der geputzten Wände sind nur Farbtöne in folgenden RAL-Bereichen zulässig:
Farbreihe Beige und Gelb RAL 1000-1034 alle Farbtöne mit Ausnahme von RAL 1026 Leuchtgelb und RAL 1028 Melonengelb
Farbreihe Blau nur RAL 5014 Taubenblau und RAL 5024 Pastellblau
Farbreihe Grün nur RAL 6019 Weißgrün und RAL 6021 Blassgrün
Farbreihe Grau nur der Farbbereich RAL 7035 - RAL 7044 ohne RAL 7043 Verkehrsgrau
Farbreihe Weiß nur RAL 9001 - 9003, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß und RAL 9018 Papyrusweiß
Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, Pilaster und Sockel dürfen auch in anderen als vorstehend genannten Farbtönen gestaltet werden.
- (5) Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 1,0 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Gehweges gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

§ 4 Gestaltung von Wandöffnungen

- (1) Wandöffnungen von Gebäuden müssen oberhalb des Sockels und unterhalb der Traufe ein stehendes rechteckiges Format aufweisen (Höhe größer als Breite). Bestehende segmentbogige Stürze von Fenstern sind zu erhalten.
- (2) Wandöffnungen sollen aufeinander Bezug nehmen. Öffnungen für Balkone sind zur Straßenseite unzulässig.
- (3) Glasflächen mit einer Größe von mehr als 0,5 m² sind durch Sprossen, Kämpfer oder Stulpen zu unterteilen. Sprossen im Scheibenzwischenraum gelten nicht als Unterteilung.
- (4) Haustüren und Tore sind nur aus Holz oder im Erscheinungsbild von Holz zulässig. Ein Glaseinsatz darf nicht mehr als 1/4 der Türfläche betragen. Tore dürfen unverzierte Einfassungen aus Stahl aufweisen.
- (5) Die vorstehenden Abs. 1 - 4 gelten nicht für Türen und Schaufenster von Einzelhandelsbetrieben in den Erdgeschossen der Kerngebiete. (4. Änderung)

§ 5 Dachgestaltung

- (1) Dächer sind als symmetrische gleichschenklige Satteldächer auszuführen. Die Verwendung von Krüppelwalmdächern ist nur an Gebäuden mit einer Trauflänge von mindestens 20 m zulässig. Bei Gebäuden, die an beiden Giebeln an Gebäude angebaut sind, kann eine asymmetrische Dachgestaltung zugelassen werden.
- (2) Die Dachneigung der Gebäude hat bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 40° zu betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist nur eine Dachneigung von 35° - 51° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen können geringere Dachneigungen zugelassen werden. Eine geringere Dachneigung kann ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn bestehende Gebäude erweitert und deren Dachneigung aufgenommen werden soll.
- (3) Die Dachdeckung der Gebäude ist mit roten bis rotbraunen Dachsteinen oder Dachziegeln auszuführen (RAL 3001-3011, 3013, 3016, 8004, 8023).
- (4) Dachgaupen sind in der Form von Spitzgaupen, Schleppgaupen und Fledermausgaupen zulässig. Die Breite von Spitzgaupen und Schleppgaupen ist nur bis zu 1,5 m zulässig. Die Höhe von Fledermausgaupen darf 0,6 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gaupen muss mindestens 0,7 m betragen. Das Gaupendach ist mit dem gleichen Material wie das Gebäudedach zu decken. Die Neigung der Gaupendächer soll mindestens 30° betragen. Gaupen sind nur in einer waagerechten Reihe auf dem Dach zulässig.
- (5) Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind auf die Außenfassade der Traufseite aufgesetzte Giebel senkrecht zum Hauptfirst. Zwerchgiebel sind nur an eingeschossigen Gebäuden zulässig. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Der Zwerchgiebel darf bis zu ein Drittel der Trauflänge höchstens aber 4 m einnehmen. Der seitliche Abstand zu Dachgaupen muss mindestens 1,5 m betragen.
- (6) Dacheinschnitte für Balkone und Loggien sowie Solarenergieanlagen sind an den Dachflächen, die den Straßenraum prägen unzulässig.
- (7) Dachflächenfenster sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,55 m x 0,78 m zulässig. Dachflächenfenster sind nur in einer waagerechten Reihe auf dem Dach zulässig.
- (8) Dächer müssen Traufüberstände von mindestens 0,2 m und höchstens 0,5 m bis zur Außenkante der Dachrinne aufweisen. Der Giebelüberstand von Dächern darf 0,3 m nicht überschreiten. Vor der Giebelfassade angeordnete Sparren sind unzulässig.
- (9) Die Abs. 1 - 8 gelten nicht für Dächer von Einzelhandelsbetrieben in den Kerngebieten und für Sporthallen, wenn diese eine Bautiefe von mehr als 20 m aufweisen. Die Dachneigung hat bei diesen Gebäuden mindestens 15° zu betragen.

§ 6 Gestaltung von Einfriedungen

- (1) Vorhandene Bruchsteinmauern sind zu erhalten. Ihre Beseitigung kann in den Bereichen zugelassen werden, in denen eine Bebauung entlang einer Baulinie erfolgen soll.
- (2) Einfriedungen sind nur als Sichtbruchsteinmauerwerk, verputzte Ziegelmauern oder als Holzzäune mit senkrecht stehenden gleichlangen Latten (Staketenzaun) oder als natürliche Hecke zulässig.

§ 7 Rolläden

Rolläden sind nur zulässig, wenn sie so angeordnet sind, dass der Rolladenkasten nicht vor die Fassaden vorkragt. Werbung an Rolläden ist unzulässig.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind an Gebäuden nur unterhalb der Brüstung der Fenster des 1.Obergeschosses zulässig.
- (3) Werbeanlagen mit Ausnahme von Auslegern dürfen nicht mehr als 0,2 m vor die Fassade vorstehen.
- (4) Die Höhe von Werbeschildern an Fassaden darf 0,7 m nicht überschreiten.
- (5) Ausleger sind nur bis zu einer Größe von 0,7 m² zulässig.

§ 9 Antennenanlagen

Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen an von der Straße einsehbaren Fassaden ist unzulässig.

§ 10 Abstandsflächen

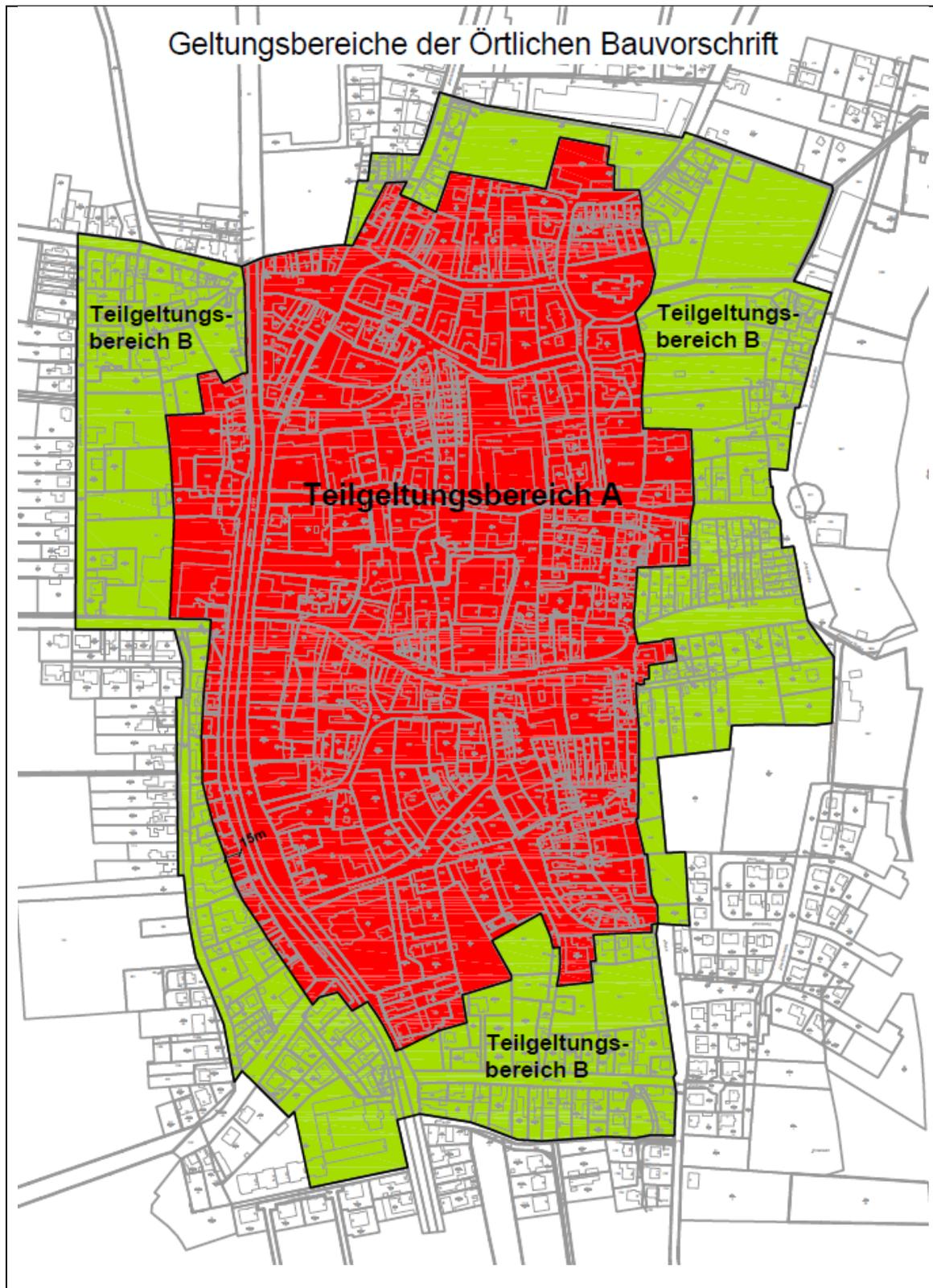
Im Geltungsbereich A darf bei Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude der gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA festgesetzte Mindestabstand von 3 m unterschritten werden, wenn die Belange des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen.

§ 11 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

§ 12 Die Errichtung bzw. die Änderung einer Anlage an die die Örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

§ 13 Ordnungswidrig handelt nach § 6 GO LSA, 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 §§ 2-12 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.



Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.V.m. §§ 1 ff. BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«125,00»
-------------------------------	----------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ - lasten	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge)	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldien- st/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
€	€	€ €	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Anlage 1 - Ausführungen des Fachbereiches Bauordnung / Bauleitplanung vom 07.07.2021 zur AN-0101/2021

Anlage 2 - Beschlussausfertigung BV-0088/2016 (Zentralisierung der Kindereinrichtungen)

Anlage 3 - Geltungsbereich