

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Ortskern der
Gemeinde Barleben**

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

- (1) Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) (§4a BauNVO)

In den Besonderen Wohngebieten sind die gemäß §4a Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Gewerbebetriebe nur in den Erdgeschossen zulässig. Für Büros von Gewerbebetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gilt Satz 1 nicht. Ausnahmen gemäß §4a Abs.3 Nr.3 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig.

- (2) Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nr.5 (Tankstellen) unzulässig.

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

- (1) Auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 m² kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,6 für Gebäude zugelassen werden. Von §19 Abs.4 BauNVO kann zusätzlich Gebrauch gemacht werden.

- (2) Gemäß §18 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt, daß sich Höhenangaben auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche, gemessen an der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, bezieht.

§3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- (1) Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gilt jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- (2) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten, wobei eine Unterbrechung der Geschlossenheit durch Grundstückszufahrten und Zugänge von maximal 7 Meter Breite zulässig ist, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- (3) Die im Planteil A festgesetzten Firstrichtungen gelten in Längsrichtung des Firstes jeweils bis zu den Pfeilenden. Quer zur Pfeilrichtung gilt die festgesetzte Firstrichtung für alle Gebäude, die die Pfeillinie berühren.

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

- (1) Die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen für PKW ist ausschließlich in wasser-durchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei darf ein Abflußbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.
- (2) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 5 ebenerdige Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die im Plangebiet befindlichen Bruchsteinmauern sind als Unterschlupf für Insekten dauerhaft und steinsichtig zu erhalten. Ein Abbruch ist nur in den Bereichen zulässig, in denen Baukörper an einer Baulinie neu errichtet werden.
- (4) Bei einer Beseitigung von Bäumen, mit Ausnahme von Obstgehölzen, sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je 0,2 Meter Stammumfang der zu beseitigenden Bäume ist ein neuer einheimischer, großkroniger Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.

Hinweis:

- Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.15 der Gemeinde Barleben ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Alle Erdarbeiten sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen (§9 Abs.3 und §14 Abs.10 DSchGLSA).

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Ortskern der Gemeinde Barleben

§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.
- (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 Bläßgrün
 - 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 PapyrusweißFenster- und Türumrahmungen, Gesimse, Pilaster und Sockel dürfen auch in anderen als vorstehend genannten Farbtönen gestaltet werden.
- (5) Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 1,0 Meter über der angrenzenden Gehweghöhe.

§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 $0,5 \text{ m}^2$ 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 Dachgestaltung

- (1) Dächer sind als symmetrische gleichschenklige Satteldächer auszuführen. Die Verwendung von Krüppelwalmdächern ist nur an Gebäuden mit einer Trauflänge von mindestens 20 Metern 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 geringeren 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 Meter zulässig. Die Höhe von Fledermausgaupen darf 0,6 Meter nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 0,7 Meter 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 Meter einnehmen. Der seitliche Abstand zu Dachgaupen muß mindestens 1,5 Meter betragen.
- (6) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (7) Dachflächenfenster sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,55 Meter x 0,78 Meter zulässig. Dachflächenfenster sind nur in einer waagerechten Reihe auf dem Dach zulässig.
- (8) Dächer müssen Traufüberstände von mindestens 0,2 Meter und höchstens 0,5 Meter bis zur Außenkante der Dachrinne aufweisen.
- (9) Der Giebelüberstand von Dächern darf 0,3 Meter nicht überschreiten. Vor der Giebelfassade angeordnete Sparren sind unzulässig.

§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

- (1) 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 Meter vor die Fassade vorstehen.
- (4) Die Höhe von Werbeschildern an Fassaden darf 0,7 Meter nicht überschreiten.
- (5) Ausleger sind nur bis zu einer Größe von 0,7 m² zulässig.

§9 Antennenanlagen

- (1) Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen an von der Straße einsehbaren Fassaden ist unzulässig.

§10 Abstandsflächen

- (1) Im Geltungsbereich A dürfen bei Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude die gemäß §6 Abs.5 und 6 BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen bis zu deren Hälfte unterschritten werden.

§11 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze

- (1) Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

- §12** Ordnungswidrig handelt nach §85 BauO 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 §§ 2-11 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §85 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.