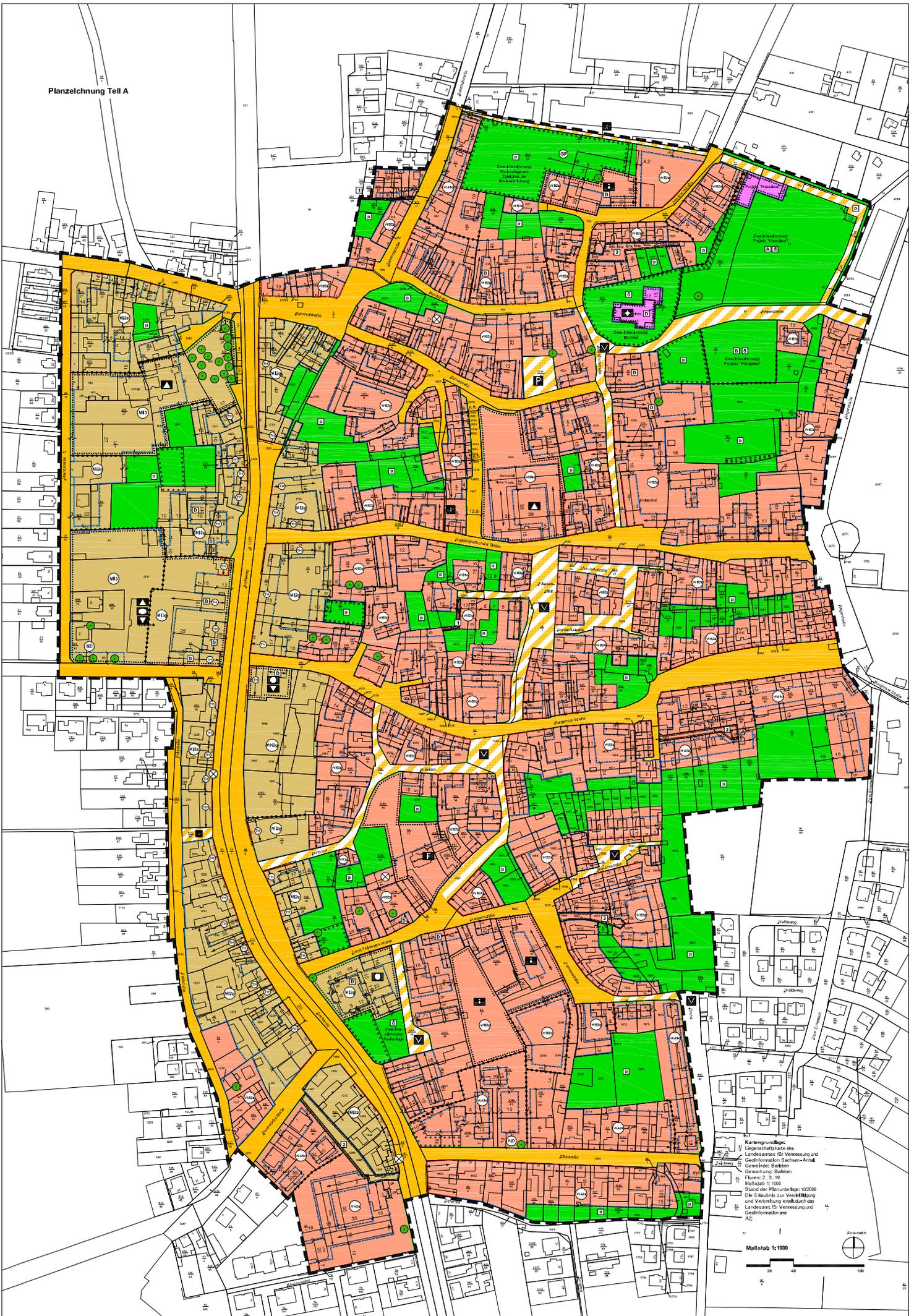


Planzeichnung Teil A



WA1o	WA	0,4	0,4	I	TH 4,0 m	FH 9,0 m	o
WB1o	WB	0,4	0,4	I	TH 4,0 m	FH 9,0 m	o
WB2o	WB	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	o
WB2a	WB	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	a
WB2g	WB	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	g
WB3a	WB	0,6	1,2	III	TH 9,0 m	FH 14 m	a
WB3g	WB	0,6	1,2	III	TH 9,0 m	FH 14 m	g
MI2o	MI	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	o
MI2a	MI	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	a
MI2g	MI	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	g
MI 3	MI	0,6	1,2	III	-	FH 14 m	-
MI3g	MI	0,6	1,2	III	TH 9,0 m	FH 14 m	g
MK2g	MK	0,6	1,2	II	TH 6,5 m	FH 14 m	g

## Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV90)

---

### I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Zahlenangaben als Beispiel)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH 4,0 m**

Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 (2) der textlichen Festsetzungen Teil B

**FH 9,0 m**

Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 (2) der textlichen Festsetzungen Teil B



Mindesttraufhöhe für die Gebäude der festgesetzten Firstrichtung (siehe Textliche Festsetzungen Teil B)

#### 3. überbaubare Flächen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**g** geschlossene Bauweise

**o** offene Bauweise

**a** abweichende Bauweise (§ 3 Abs.2 textliche Festsetzungen)



Firstrichtung der Gebäude

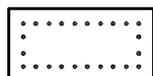


Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

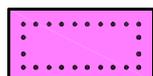


Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)

#### 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb von Baugebieten



Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf als gesonderte Festsetzung außerhalb von Baugebieten

Zweckbestimmung soweit nicht textlich festgesetzt:



Öffentliche Verwaltungen



Schule



Kindereinrichtung



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

#### 5. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
öffentlich - soweit nicht als privat bezeichnet



Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Fußgängerverkehr



private Verkehrsfläche - Projekt Haustiere



Begrenzungslinie entlang öffentlicher Verkehrsflächen  
soweit nicht durch Baulinien oder Baugrenzen überdeckt

#### 6. Grünflächen



private Grünfläche - Zweckbestimmung - soweit nicht in  
der Planzeichnung festgesetzt: privater Hausgarten und  
Private Tierhaltung



öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung siehe Planzeichnung

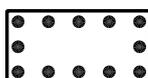


Bestimmung der Zulässigkeit in den Textlichen  
Festsetzungen Teil B

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1Nr. 25 BauGB)



zu erhaltender Baum

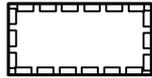


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 8. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von  
Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb eines Baugebietes



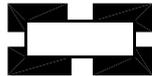
Umgrenzung von Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

1

mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten

2

mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 9. Kennzeichnungen



Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

#### 10. nachrichtliche Übernahmen

D

Kulturdenkmal



Geschützter Park



Naturdenkmal

## Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

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

- (1) In den Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete, § 4a BauNVO) 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) In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nur ausnahmsweise zulässig sind. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit darf folgender Umfang nicht überschritten werden: ein Einkaufszentrum bestehend aus einem Supermarkt mit maximal 1230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschl. Konzessionärsfläche), Vollsortimenter und einem Discountmarkt mit maximal 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Kerngebiet unzulässig sind.  
Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss im Kerngebiet ausnahmsweise zulässig sind. (4. Änderung)
- (4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig.

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

- (1) Auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 m<sup>2</sup> 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) Für die Gemeinbedarfsfläche Schule auf dem Grundstück Breiteweg 158 wird der Bezugspunkt für Höhenangaben auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche der Abendstraße, gemessen an der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Abendstraße festgesetzt. (3. Änderung)
- (4) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 festgelegten Obergrenze von 0,8 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sport und Kultur Breiteweg 147/148 und Abendstr. 10/11 bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist. (5. Änderung)
- (5) Auf den Grundstücken der Mischgebiete und Kerngebiete die durch eine vorgegebene Firstrichtung (§ 3 Abs. 3) berührt werden, für die eine Mindesttraufhöhe festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe der zum Breiteweg oder senkrecht dazu ausgerichteten Fassade mindestens 6,0 m über dem Bezugspunkt gem. Abs. 2.

**§ 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) Auf dem Grundstück Alte Kirchstraße 23 (Flst. 32/8 Flur 16) ist ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Baulinie für bauliche Anlagen insgesamt zulässig, wenn der Abstand der baulichen Anlage zur Straßenbegrenzungslinie der Alten Kirchstraße mindestens 8 Meter beträgt. Ein Zurückbleiben von Teilen von baulichen Anlagen ist allgemein zulässig, wenn die bauliche Anlage auf mindestens 10 m Länge an die Baulinie angebaut wird. (8. Änderung)

**§ 4** Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für das Projekt "Haustiere" ist die Errichtung von Einrichtungen der Bildung und Begegnung, der Unterbringung von Haustieren sowie die Errichtung einer translozierten Scheune einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen allgemein zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ohne Beschränkung durch eine GRZ vollständig überbaubar. (7. Änderung)
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung für sportliche, schulische und kulturelle Zwecke dient der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Sporthallen), die teilweise auch für kulturelle Zwecke (Veranstaltungshalle) und den Schulsport genutzt werden können.
- (3) Die Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungen und kulturelle Zwecke dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung und in die Gebäude integrierten Einrichtungen der Kultur (z.B. Heimatstube)

**§ 5** Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die Flurstücke 1979 bis 1986 der Flur 16 von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten sind. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen aus Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. (6. Änderung)

**§ 6** Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit **A** bezeichneten öffentlichen Grünfläche folgende Maßnahmen des sozial ökologischen Projektes "Haustiere" zulässig sind:
  1. Anlegung von Weiden, Volieren und Tiergehegen einschließlich Errichtung der zugehörigen baulichen Anlagen für die Behausung der Tiere,
  2. Anlegung eines Teiches für Wassergeflügel,
  3. Errichtung eines historischen Taubenturmes,
  4. Anlage einer Steuobstwiese unter teilweiser Erhaltung vorhandener Obstbaumbestände mit alten Obstsorten,
  5. Anlage von Wegen zur fußläufigen Erschließung des Bereiches,
  6. Anlage von begünstigten Offenlandbereichen als Rasenflächen.(7. Änderung)

- (2) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit **B** bezeichneten öffentlichen Grünfläche folgende Maßnahmen des sozial ökologischen Projektes "Pfarrgarten" durchzuführen sind:
1. Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Streuobstwiese,
  2. Anlegung eines Schul- und Kräutergarten,
  3. Anlegung eines Strauchbereiches,
  4. Anlegung eines Weges zur fußläufigen Erschließung des Bereiches.
- (7. Änderung)

**§ 7** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- (1) Die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen für PKW ist ausschließlich in wasserdurchlässigem 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.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der 4Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Westgrenze des Projektes "Haustiere" die mehrreihige Hecke durch Entfernen fremder und Ergänzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. (7. Änderung)

**§ 8** Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken Flur 3 Flurstücke 31, 33/5, 33/6, 34/6 die Außenbauteile von Gebäuden, die einen geringeren Abstand als 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze aufweisen so auszuführen sind, dass die Anforderungen an den Lärmschutz für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 erfüllt werden. Bei bestehenden Gebäuden kann eine Nachrüstung mit Schallschutzfenstern und -lüftungen zulasten des Verursachers gefordert werden. (5. Änderung)

**Hinweise:**

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.15 der Gemeinde Barleben ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Ein wesentlicher Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals Historischer Ortskern Barleben. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen stattfinden. Dauer und Umfang der Ausgrabungen hängen vom Ergebnis einer Sondage ab. Die Kosten der Untersuchungen trägt gem. § 9 Abs.2 und § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA der Veranlasser. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen ist rechtzeitig mit dem LDA und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet westlich des Breiteweges ist teilweise als Kampfmittelbelastungsfläche eingestuft. Bei künftigen Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig heranzuziehen.

#### Pflanzliste

großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
sonstige Bäume		Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Lonicera xylosteum	- Rote Hecken- kirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestris	- Wildapfel		

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

