

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 Gelb und Rot 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 Nelgung 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 Werbeschilddern 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.

