

Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich
„Ortskern“ – Barleben

Antrag auf Erteilung zur Genehmigung für die Errichtung und Änderung
von Anlagen, an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt



Angaben zum Antragsteller

Name / Vorname:

Straße / Hausnummer:

PLZ / Wohnort:

Telefon / Mobil: *

E-Mail: *

(* freiwillige Angaben, dient der Verkürzung der Kommunikationswege)

Angaben zum Grundstück

Name und Anschrift Eigentümer:

(sofern nicht mit Antragsteller identisch)

Flur:

Flurstück:

Geplante Maßnahme

(bitte Zutreffendes ankreuzen, siehe Anhang – Auszug aus der 15. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift)

§ 2 Gestaltung der Baukörper
§ 3 Gestaltung der Fassaden
§ 4 Gestaltung von Wandöffnungen
§ 5 Dachgestaltung
§ 6 Gestaltung von Einfriedungen
§ 7 Rollläden
§ 8 Werbeanlagen
§ 9 Antennenanlagen
§ 10 Abstandsflächen
§ 11 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze

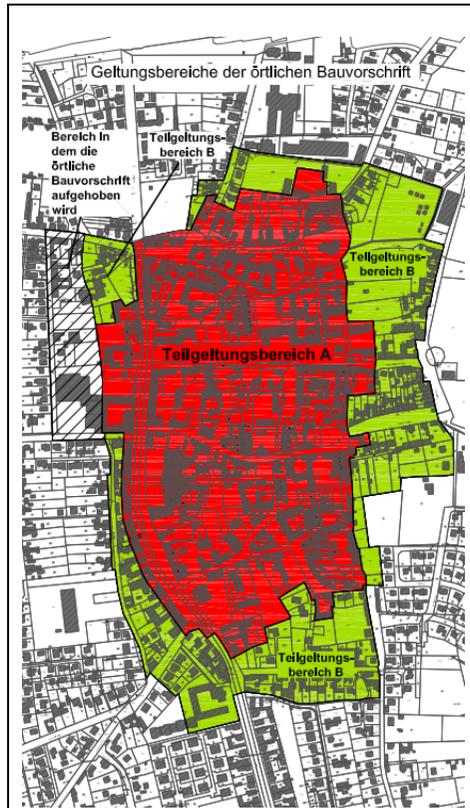
Beschreibung der Maßnahme:

(hinreichende Beschreibung in Text und Bild, gern auch als gesonderte Anlage)

Gemäß § 12 der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich „Ortskern“ – Barleben, wird hiermit die Genehmigung beantragt.

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers



Auszug aus der
Planzeichnung

(Abschrift der Urschrift)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemeinde
Barleben, Gemarkung Barleben, M:1000, [ALK
10/2019]© LVermeGeoLSA
(www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de/)
A 18/1-14012/2010

Planverfasser: Büro für
Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J.
Funke, 39167 Irxleben,
Abendstr.14a

Teil B: Änderung der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan

Änderungen und Streichungen in rot

§ 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 und 9002 ~~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. **Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Flächengröße bis 0,6 m² zugelassen werden.**
- (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 des Bebauungsplanes)

§ 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). **Abweichend davon sind in die Dachdeckung aus Ziegeln und Dachsteinen integrierte und ihr in der Struktur angepasste und farblich untergeordnete Elemente zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.**

- (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.
- (6a) Solarenergieanlagen sind auf den Dachflächen der den Straßenraum prägenden Gebäude nur zulässig wenn:**
- die Anlage insgesamt in der Summe der Solarpaneele eine geschlossene rechteckige Form aufweist,
- maximal eine Anlage pro Dachfläche angeordnet wird, bei Dachflächen mit einer Größe von mehr als 30 m² können bis zu 2 Anlagen zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 2/3 der Dachfläche einnehmen und
- die Elemente randlos oder mit einem Rahmen in der Farbe des Solarpanels ausgeführt werden.
- (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 und von Funkempfangsanlagen 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.

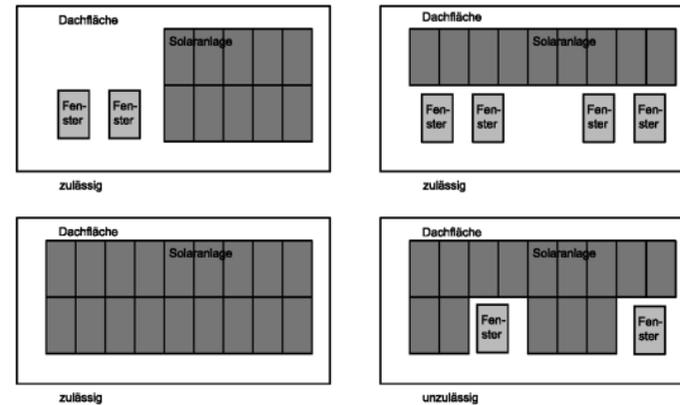
§ 12 Die Errichtung bzw. die Änderung einer Anlage an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

§ 13 Ordnungswidrig handelt nach § 8 Abs. 6 KVG 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 § 8 Abs. 6 KVG LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

zum § 4 (6a) – Auszug aus der Begründung:

...

Die übliche Anordnung von Solarenergieanlagen erfolgt auf der Dachfläche. Solarenergieanlagen auf Dachflächen wirken sich nicht unerheblich auf das Ortsbild aus. Insbesondere ihre ungeordnete Anbringung unterbrochen von Dachfenstern, Schornsteinen oder Entlüftungsrohren verursacht eine Beeinträchtigung der Dachgestaltung. Die geänderte örtliche Bauvorschrift beinhaltet daher die Festsetzung, dass Solarenergieanlagen auf Dachflächen in ihrer Gesamtheit als geschlossenes Rechteck auszubilden sind. Hierdurch wird eine Beliebigkeit der Anordnung von Solarmodulen auf den Dächern vermieden und eine gestalterisch und für das Ortsbild noch verträgliche Dachansicht gewährleistet. Zur Verdeutlichung der Zulässigkeit dient nachfolgende Prinzipskizze.



Durch eine Anordnung mehrerer Solarenergieanlagen könnte die vorgenannte Regelung umgangen werden, indem eine Vielzahl von Einzelanlagen auf den Dach platziert wird. Dies soll verhindert werden, da von mehreren Einzelanlagen ebenfalls eine ungeordnete Anbringung ausgeht, die die Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen kann. Die Anzahl der Anlagen pro Dachfläche wurde daher auf eine Anlage und bei größeren Dächern auf zwei Anlagen begrenzt. Solarpaneele weisen in der Regel Größen auf, die sich von der Struktur und Größe von Dachsteinen deutlich unterscheiden. Von dieser Größenunterscheidung gehen dann gestalterische Beeinträchtigungen aus, wenn diese durch eine farblich abgesetzte (meist aluminiumfarbene) Rahmung betont werden. Es werden daher nur solche Solarpaneele zugelassen, die entweder ohne einen Rahmen auskommen oder der Rahmen in einer dunklen Farbe wie das Solarpanel ausgeführt wird. Mit den vorstehenden Regelungen werden umsetzbare und vom Kostenaufwand verhältnismäßige Lösungen angeboten, die einen Kompromiss zwischen den Belangen der Wahrung des gewachsenen Ortsbildes und dem Anliegen der Nutzung regenerativer Energiequellen darstellen.