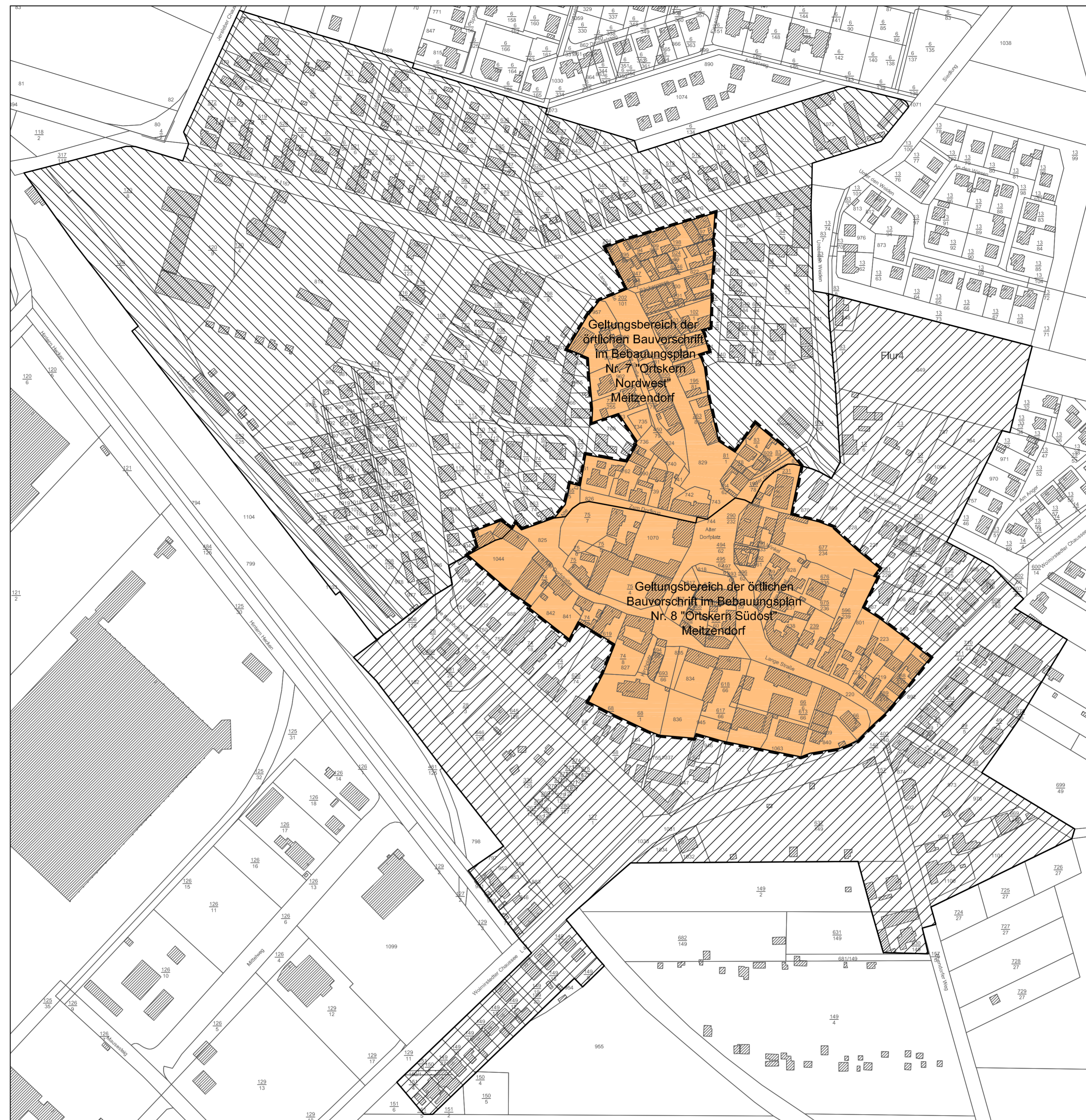


Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für die Bebauungspläne Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und Meitzendorf Nr. 8 "Ortskern Südost" der Gemeinde Barleben

Neu aufgenommene Festsetzungen und Strichungen der bisherigen Festsetzungen in rot

- § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- (1) Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt in dem in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich der Bebauungspläne Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und Meitzendorf Nr. 8 "Ortskern Südost" der Gemeinde Barleben im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortskern Nordwest Nr. 8 Ortskern Südost der Gemeinde Meitzendorf.
- (2) Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung der von den Straßen und öffentlichen Wegen einsehbaren Teile von baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Vorgärten und Einfriedungen sowie die Abstandsflächen von Gebäuden.
- (3) Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift sind für Baudenkmale insoweit zulässig, als die Festsetzungen den denkmalrechtlichen Zielstellungen widersprechen.
- (4) **Ausnahmen von einzelnen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift können für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs und für landwirtschaftliche Betriebsgebäude zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.**
- § 2 Gestaltung der Baukörper
- Vorbauten oder Gebäudevorsprünge für Balkone sind auf den unmittelbar an den Straßenraum öffentlicher Straßen angrenzenden Fassaden 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 weitläufig holzverkleidete Gebäude;
Bruchsteinmauerwerk ohne Verputz aus Sandstein oder Grauwacke;
Klinker.
Ausdrücklich unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus metallischen Materialien oder aus PVC bzw. PE-Platten.
- (2) Holzwerkfassaden 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 1028 Leuchtgelb und RAL 1028 Melonengelb,
 Farbreihe Blau nur RAL 5014 Taubenblau und RAL 5024 Pastellblau,
 Farbreihe Grün nur RAL 6019 Weißgrün und RAL 6021 Blaugrün,
 Farbreihe Grau nur der Farbbereich RAL 7035 - RAL 7044 ohne RAL 7043 Verkehrsgrau,
 Farbreihe Weiß nur RAL 9001 - 9003, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Verhickerschweiß 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 Meter über der angrenzenden Gehweghöhe gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- § 4 Dachgestaltung
- (1) Dächer sind als symmetrische, gleichschenklige Satteldächer auszuführen. Die Verwendung von Krüppelwalmdächern ist nur an Gebäuden mit einer Traufhöhe 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 35° zu betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist nur eine Dachneigung von 30°-45° zulässig. Geringere Dachneigungen können für nachfolgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Garagen und Nebengebäude, die zu öffentlichen Straßen und Wegen einen Abstand von mindestens 5,0 Metern aufweisen,
 - landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Dachneigung mindestens 25°),
 - gewerbliche Betriebsgebäude (Dachneigung mindestens 25°),
 - Anbauten an bestehende Gebäude mit geringerer Dachneigung, wenn deren Dachneigung aufgenommen wird.
Abweichend von vorstehender Festsetzung ist im Bereich der Flurstücke 149/12-149/13; 149/14; 149/15; 149/16; 149/27; 150/1; 150/2; 151/3 und 151/4 der Flur 4 nur eine Dachneigung von 20°-25° zulässig.
- (3) Die Dachdeckung der Gebäude ist mit roten bis rotbraunen oder dunkelgrauen Dachsteinen oder Dachziegeln auszuführen. Glänzend glasierte Dachziegel und Dachsteine sind unzulässig (RAL 3000 - 3011, 3013, 3016 - 3022, 7015 - 7026, 7043, 8001 - 8028). **Zulässig sind auch in die Dachdeckung integrierte Solaranlagen oder die Verwendung von mit Photovoltaikanlagen ausgestatteten Dachsteinen.**
- (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. 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 Traufhöhe höchstens aber 4 Meter einnehmen. Der seitliche Abstand zu Dachgaupen muss mindestens 1,5 Meter betragen.**
- (6) Dachflächenschnitte sind unzulässig.
- (7) Dachflächenfenster sind auf den von den Straßen einsehbaren Dachteilen nur bis zu einer maximalen Größe von 1,15 Metern x 1,40 Metern zulässig. Dachflächenfenster mit Ausnahme von Ausstiegsklüfen für den Schornsteinfeger sind nur in einer waagerechten Reihe auf dem Dach zulässig.
- (8) **Ausnahmen von Regelungen zu Dachform, Dachneigung, Deckungsmaterial und Farbe der Dachdeckung sind zulässig für Gebäude, die im Bestand von den Festsetzungen des § 4 der örtlichen Bauvorschrift abweichen; jedoch z.B. als Beispiele des Neuen Bauens eine besondere gestalterische Prägung aufweisen. Diese Abweichungsmöglichkeit schließt bestehende Anbauten und neue Anbauten an dies Gebäude ein; wenn das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.**
- § 5 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 Ziegelmauer, als Holzzaune oder als natürliche Hecke zulässig. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Beton- oder Metallelementen mit einer Höhe über 1,40 Meter, dies gilt auch für Metallzäune mit Kunststeinlagen.**
- § 6 Rollläden
- (1) **Rollläden sind nur zulässig, wenn sie so angeordnet sind, dass der Rolllädenkasten nicht vor die Fassaden vorkragt.** Werbung an Rollläden ist unzulässig.
- § 7 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.
- § 8 Antennenanlagen
- Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen an von der Straße einsehbaren der straßenseitigen Fassaden ist unzulässig.
- § 9 Abstandsflächen
- Im Geltungsbereich dürfen bei Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude die gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen bis zu deren Hälfte unterschritten werden. Die Belange des Brandschutzes sind zu beachten.**
- § 9 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze
- Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- § 10 Ordnungswidrig handelt nach § 8 Abs. 6 KVG LSA § 95 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 - 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 KVG LSA § 95 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM 5.000,00 EUR geahndet werden.



Satzung der Gemeinde Barleben über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 8 "Ortskern Südost" bezüglich der örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes, des Landes Sachsen - Anhalt jeweils in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 24.09.2024 die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 8 bezüglich der örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

- verbleibender Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne
- Fläche auf der die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 7 außer Kraft tritt
- Fläche auf der die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 8 außer Kraft tritt

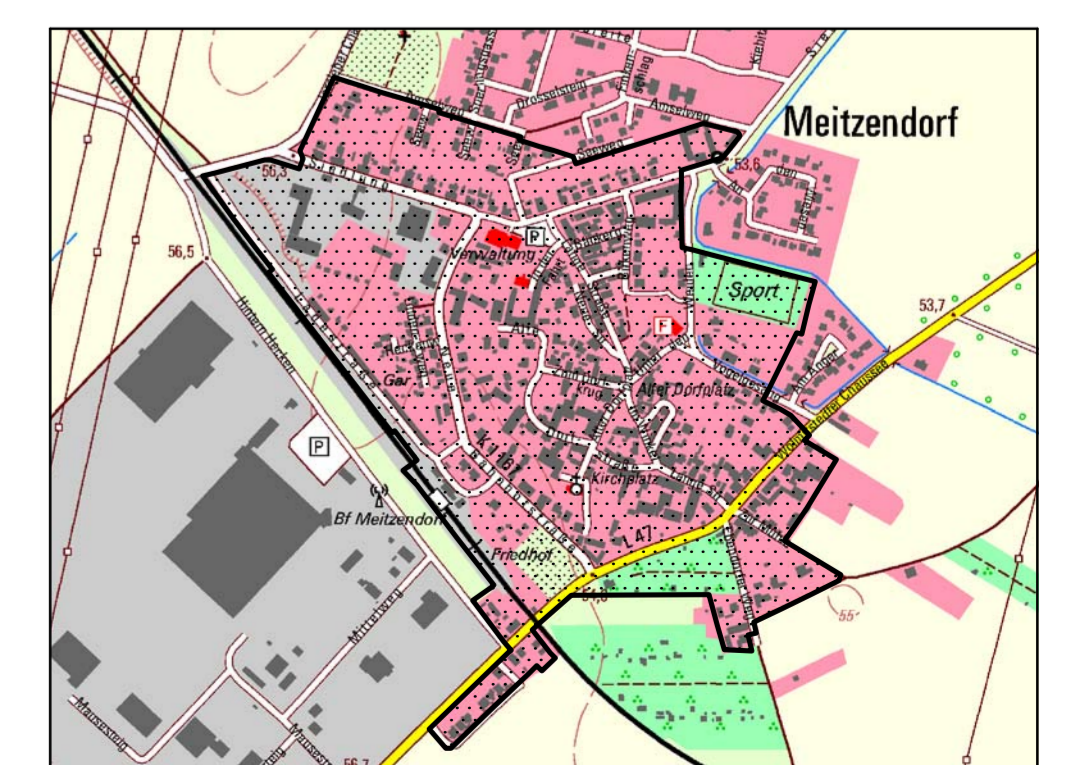


Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 7
"Ortskern Nordwest"
8. Änderung
Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 8
"Ortskern Südost"
3. Änderung

Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne

Abschrift der Urschrift



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a
Lage im Raum: [TK 10 / 07/2010] © LVermGeoLSA
(www.vermgeo.sachsen-anhalt.de) A 181- 14012/2010

Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 7 "Ortskern Nordwest" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 8 "Ortskern Südost" im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen	Für den Entwurf der Änderung der Bebauungspläne	Den Entwurf der Änderung der Bebauungspläne zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf der Änderung der Bebauungspläne hat öffentlich ausgelegen
vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2023 bekanntgemacht am 04.08.2023 Barleben, den 26.09.2024 gez. F. Nase Der Bürgermeister	Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den 25.09.2024 gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung	vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.05.2024 Barleben, den 26.09.2024 gez. F. Nase Der Bürgermeister	vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 13.06.2024 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Barleben, den 26.09.2024 gez. F. Nase Der Bürgermeister
Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken als Satzung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 24.09.2024 Barleben, den 26.09.2024 gez. F. Nase Der Bürgermeister	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Barleben, den 26.09.2024 gez. F. Nase Der Bürgermeister	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 01.11.2024 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit sind die Änderungen der Bebauungspläne rechtsverbindlich. Barleben, den 04.11.2024 gez. i.V. Hoffmann Der Bürgermeister	Planerhaltung § 215 BauGB Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Barleben, den Der Bürgermeister



Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

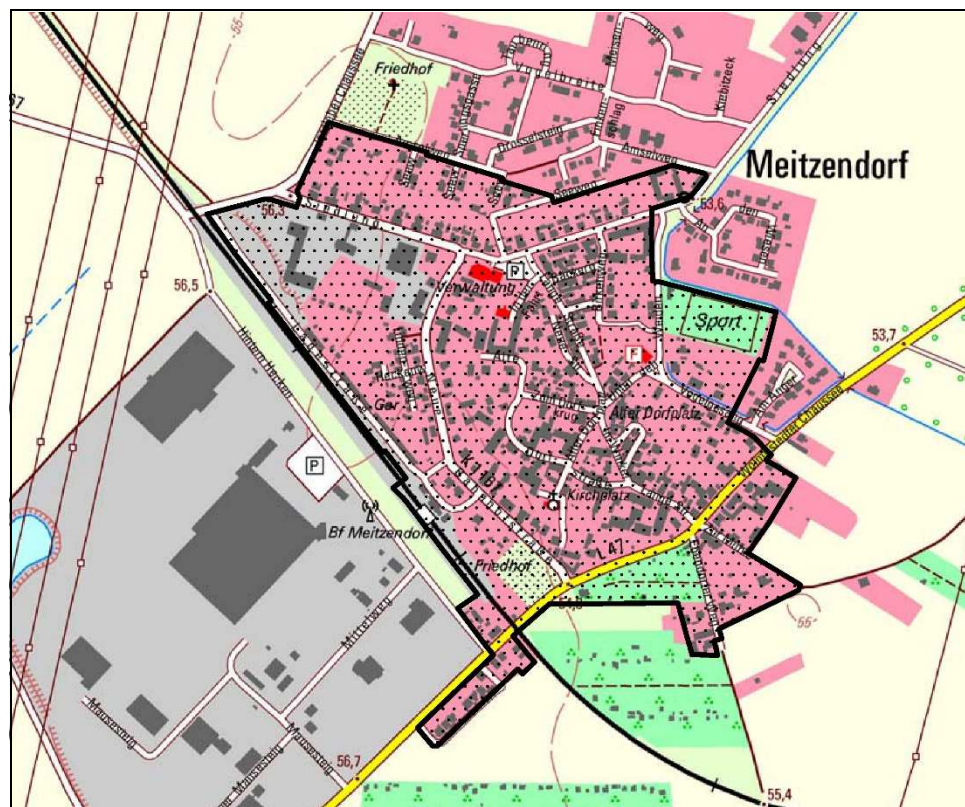
Landkreis Börde

**8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest"
in der Ortschaft Meitzendorf mit örtlicher Bauvorschrift**

**3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost"
in der Ortschaft Meitzendorf mit örtlicher Bauvorschrift**

**Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der
Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 im Verfahren nach § 13 BauGB**

Abschrift der Urschrift



[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" mit örtlicher Bauvorschrift und 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Meitzendorf, Gemeinde Barleben

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift	
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung der Bebauungspläne	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Begründung der wesentlichen Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes	5
4. Durchführung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne, Maßnahmen-Kosten	7
5. Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne auf öffentliche Belange	7
5.1. Erschließung	7
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
5.3. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der erhaltenswerten Ortsteile	8
6. Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungspläne auf private Belange	8
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8

Begründung zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" mit örtlicher Bauvorschrift und 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Meitzendorf, Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 9 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Änderungsverfahren für die örtlichen Bauvorschriften erfolgt somit auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches. Den Änderungen der Bebauungspläne liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S.178)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr.7 "Ortskern Nordwest" und der Bebauungsplan Nr.8 "Ortskern Südost" mit örtlicher Bauvorschrift der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Meitzendorf wurden in den Jahren 1997 bis 1999 aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.04.1999 und der Bebauungsplan Nr.8 am 21.06.1999 rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung der Bebauungspläne mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Meitzendorf. Durch die im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes durchgeführten Sanierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen an Straßen und Gebäuden hat sich Meitzendorf zu einem attraktiven Ort entwickelt. Im Rahmen des Landeswettbewerbs 2005/2006 "Unser Dorf hat Zukunft" belegte Meitzendorf den zweiten Platz.

Die örtlichen Bauvorschriften für die Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 wurden während der Zeit der Befristung ihrer Gültigkeit durch die Änderung der Bauordnung Sachsen-Anhalt im Jahr 2005 jeweils verlängert, so dass sie unverändert wirksam sind. Durch die Aufstellung der Bebauungspläne und die örtliche Bauvorschrift konnte eine an den historischen Dorfstrukturen orientierte Entwicklung des Dorfkerns gesichert werden, auch wenn sich im Laufe der Zeit aufgrund der dynamischen Entwicklung von Meitzendorf mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben. Die vorliegende Änderung der Bebauungspläne umfasst nur die örtliche Bauvorschrift. Diese ist für beide Bebauungspläne gleich. Die Unterteilung in zwei Bebauungsplangebiete erfolgte mit der

Aufstellung der Pläne, da nahezu alle Mitglieder des Gemeinderates im Geltungsbereich der Bebauungspläne wohnten und bei einer flächendeckenden Überplanung sich eine Befangenheit des Gemeinderates in nicht zu vertretendem Umfang ergeben hätte.

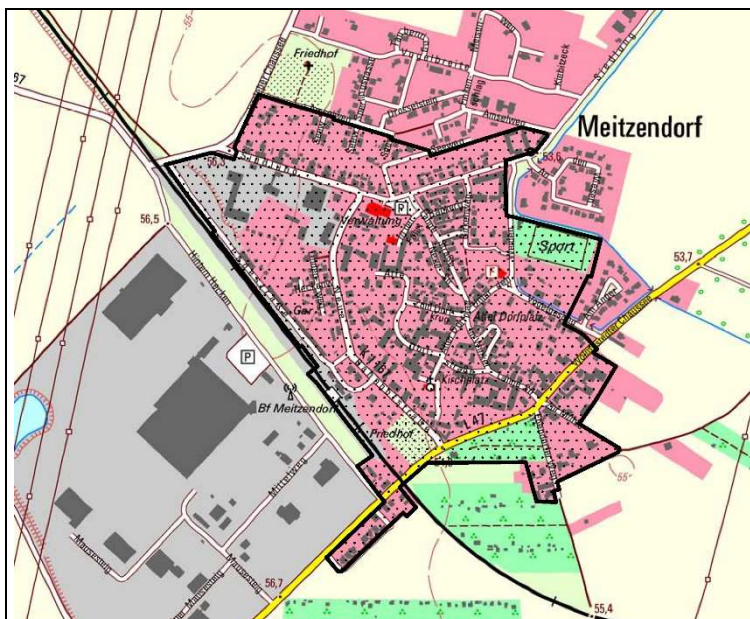
Die Änderung der Pläne kann in einem gemeinsamen Verfahren für beide Bebauungspläne erfolgen. Inzwischen werden neue Anforderungen an Gebäude hinsichtlich der energetischen Versorgung und Wärmedämmung gestellt. Die Gemeinde strebt die Lockerung der örtlichen Bauvorschrift und die Verkleinerung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften an. Dies erfordert die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" und des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" in der Ortschaft Meitzendorf. Da die örtlichen Bauvorschriften in die Bebauungspläne gemäß § 9 Abs.4 BauGB integriert sind, ist die Änderung der Bebauungspläne erforderlich.

Die Änderungen dienen den Belangen der Nutzung regenerativer Energien im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8f BauGB, den Belangen der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortschaft einschließlich den Belangen der Baukultur im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 und Nr.5 BauGB und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung einschließlich den Anforderungen kostensparenden Bauens im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.3 BauGB. Die 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" mit örtlicher Bauvorschrift und die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Meitzendorf sind städtebaulich erforderlich. Mit Beschluss vom 27.06.2023 hat der Gemeinderat Barleben die Aufstellung der Änderung der Bebauungspläne zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung der Bebauungspläne

Gemäß § 13 BauGB können Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wenn durch die Aufstellung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht ändert. Dies ist vorliegend gegeben, da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht Gegenstand der Änderungen der Bebauungspläne sind. Die Änderung wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Plangebiet der Änderung der Bebauungspläne

[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-14012/2010

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der Bebauungspläne umfasst jeweils den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er umfasst die in der Planzeichnung umgrenzten farblich hinterlegten Bereiche, in denen die örtliche Bauvorschrift geändert wird und die schraffierten Bereiche, in denen die örtliche Bauvorschrift außer Kraft tritt.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderungen der Bebauungspläne mit den örtlichen Bauvorschriften nicht betroffen. Das Vorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Meitzendorf.

3. Begründung der wesentlichen Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschrift der Bebauungspläne umfassen:

1. die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift für weite Teile des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" und des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" in der Ortschaft Meitzendorf und die Neuabgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift, Entfall von Sonderregelungen, die sich nur auf Teilbereiche bezogen haben, die nicht mehr im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift liegen
2. die Beschränkung der bisher für alle einsehbaren Fassaden geltenden Unzulässigkeiten von Balkonen auf den Fall, dass diese unmittelbar an den Straßenraum angrenzen
3. die Beschränkung der Regelungen für Fassaden nur auf die Festsetzung der Unzulässigkeit von Fassadenbekleidungen aus metallischen Materialien und Plastik / Kunststoffen
4. der Verzicht auf die Festsetzung, dass Fassadengliederungen, die nicht mehr vorhanden sind, wieder herzustellen sind
5. der Verzicht auf die Regelung für Zwerchgiebel
6. die Aufnahme von Solaranlagen als zulässige Dachdeckung
7. die Lockerung der Zulässigkeit von Einfriedungen auf eine Einschränkung nur für geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,4 Meter aus Beton, Metall oder mit Kunststoffeinlagen
8. die Beschränkung der Regelung zu Satellitenempfangsanlagen auf die straßenseitige Fassade
9. der Verzicht auf die Regelung von Abstandsflächen
10. der Verzicht auf die Regelung der Art der Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen
11. die Anpassung der Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten an geänderte gesetzliche Regelungen

Begründung:

zu 1.

Durch die Ortschaft Meitzendorf wurde angeregt, den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift enger auf die Bereiche zu begrenzen, die für die Umgebung und Wirkung von Baudenkmalen von Bedeutung sind. Die Abgrenzung der örtlichen Bauvorschrift muss sich grundsätzlich an objektiven Kriterien orientieren und ist nach dem städtebaulichen Erfordernis vorzunehmen. Planungsziel der Gemeinde ist der Schutz des historischen Ortskerns von Meitzendorf. Hierzu ist zunächst eine Eingrenzung des historischen Ortskerns erforderlich. Für die angestrebte Konzentration auf wesentliche Bereiche wurde die Separationskarte von Meitzendorf aus dem Jahr 1836 herangezogen. Der zu diesem Zeitpunkt bestehende Siedlungsbereich wird als historischer Ortskern eingestuft. Er wird im Süden und Westen durch die Neue Bahnhofstraße, im Nordwesten durch die Siedlung, im Nordosten durch den Birkenweg und den Vogelgesang und im Südosten durch die Wolmirstedter Chaussee begrenzt. Innerhalb dieses Bereiches wurde als weiteres Kriterium eine noch vorhandene historisch gewachsene Siedlungsstruktur herangezogen. Dies erforderte die Ausgrenzung von Flächen, die unmittelbar an die Neue Bahnhofstraße angrenzen, die Ausgrenzung von Flächen westlich des Straßenzuges Alte Dorfstraße / In der Fahrt und von Flächen, die südlich an die Straße Vogelgesang angrenzen. Diese Flächen werden überwiegend durch nicht historische Bauformen durch Einfamilien- oder Reihenhäuser oder Sonderbauten wie das Dorfgemeinschaftshaus oder die Kindertagesstätte geprägt. Es verbleiben die von den alten Hofanlagen geprägten Bereiche beiderseits der Langen Straße, im Südabschnitt der Alten Dorfstraße, der Neuen Straße und die Kolonistsiedlung zwischen der Langen Straße und am Birkenweg. Die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 sollen nur noch für diese Teile des historischen Dorfkerns Meitzendorf gelten, für die diese Prägung durch historische Baustrukturen gegeben ist. Auf den anderen in den Planzeichnungen diagonal schraffierten Flächen des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" und des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" in der Ortschaft Meitzendorf soll die örtliche Bauvorschrift außer Kraft treten.

Da einige Sonderregelungen, die überwiegend über Änderungsverfahren in die örtlichen Bauvorschriften eingebracht wurden, sich nur auf Teilbereiche oder Einrichtungen beziehen, die sich hierdurch nicht mehr im Geltungsbereich befinden, kann auf diese Festsetzungen verzichtet werden. Dies betrifft den § 1 Abs.4, den § 4 Abs.2 letzter Satz und den § 4 Abs.8 der örtlichen Bauvorschrift.

zu 2.

Durch die bisherige Regelung wurden Balkone an allen von öffentlichen Straßen aus einsehbaren Fassaden ausgeschlossen. Dies wird als zu weitgehend erachtet, da Balkone einem zeitgemäßen Wohnkomfort fördern. Gleichwohl gehören sie nicht ins historische Ortsbild. Diese starke Einschränkung wurde zurückgenommen und auf Fassaden begrenzt, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzen.

zu 3.

Die Regelung zur Materialgestaltung der Fassaden soll eine Nutzung von Photovoltaik an der Fassade nicht ausschließen. Es sollen zukünftig nur Materialien ausgeschlossen werden, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Dies sind insbesondere Fassadenbekleidungen die andere Materialien imitieren und aus Metall oder Plastik / Kunststoff hergestellt sind. Diese Materialien bleiben weiterhin unzulässig.

zu 4.

Als zu weitgehend wurde die Festsetzung eingeschätzt, Fassadengliederungen wieder herzustellen, die beseitigt wurden. Gleichwohl sollen Fassadengliederungen zum Beispiel durch Fensterumrahmungen oder Sockel auch weiterhin erhalten werden.

zu 5.

Zwerchgiebel an Gebäuden sind in Meitzendorf nur in einem sehr geringen Umfang vorhanden. Die Festsetzung einer Regelung hierfür wurde daher als nicht erforderlich erachtet.

zu 6.

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu.

Um das langfristige Ziel zu erreichen, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf Null zu reduzieren, hat sich die EU folgende Zwischenziele für das Jahr 2030 gesetzt (Stand Juni 2022):

- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 55% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 40% des gesamten Endenergieverbrauches gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 39% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist in der örtlichen Bauvorschrift der Bebauungspläne Nr.7 und Nr.8 in der Ortschaft Meitzendorf bisher nicht geregelt. Sie sind damit als Anlagen oberhalb der Dachdeckung allgemein zulässig, jedoch nicht als Dachdeckung selbst. Dies widerspricht den Zielen der örtlichen Bauvorschrift, da in die Dachdeckung integrierte Photovoltaikanlagen das Ortsbild wesentlich geringer beeinträchtigen. Sie werden daher allgemein zugelassen.

zu 7.

Die Regelungen zu Einfriedungen wurden als zu weitgehend betrachtet. Zäune sollen allgemein zulässig bleiben. Die derzeit zunehmend verbreiteten Betonfertigteileinfriedungen mit einer Höhe von 2 Meter sind jedoch nicht mit den Zielen der Erhaltung des traditionellen Ortsbildes vereinbar. In gleicher Weise trifft dies auf geschlossene Einfriedungen aus Metallelementen und Metallzäune mit Kunststoffeinfriedungen zu. Sie sollen weiterhin ausgeschlossen werden.

zu 8.

Die Regelung zu Satellitenempfangsanlagen soll auf den Ausschluss dieser auf die straßen-seitige Fassade beschränkt werden.

zu 9.

Aufgrund der in die Bauordnung aufgenommenen Reduktion der Abstandsflächen ist die Regelung von Abstandsflächen nicht mehr erforderlich.

zu 10.

Auf die Art der Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen wird verzichtet. Die bisher zwingende Festsetzung von Hecken hat sich bei beengten Platzverhältnissen als nicht umsetzbar erwiesen. Hecken schirmen nur saisonal die Müllcontainer ab.

zu 11.

Die als gesetzliche Grundlage für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten angeführte Gemeindeordnung Sachsen-Anhalt ist inzwischen durch das Kommunalverfassungsgesetz ersetzt worden. Die gesetzliche Grundlage wurde entsprechend aktualisiert.

4. Durchführung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne, Maßnahmen - Kosten

Die Umsetzung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

5. Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die betroffenen Belange des Umweltschutzes beschränken sich auf die gemäß § 1 Abs.6 Nr.8f BauGB zu berücksichtigenden Belange der Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Belange werden durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes gefördert, in dem Solaranlagen auch als Dachdeckung zugelassen werden, für die die örtliche Bauvorschrift bisher einen Ausschluss beinhaltete.

5.3. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der erhaltenswerten Ortsteile

Die Belange der Baukultur, der der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Ortsbildes sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes betroffen. Die bisher strengen Gestaltregelungen werden gelockert. Dies entspricht den im Rahmen der gesellschaftlichen Entwicklung allgemein zu verzeichnenden Tendenzen dem Gestaltwert der Ortschaften eine geringere Bedeutung zu zumessen als den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Veränderungen auf Dachflächen von Kulturdenkmälern i.S.d. § 2 Abs.1 und 2 DenkmSchG LSA sowie von Gebäuden in deren unmittelbarer Umgebung nach § 1 Abs.1 DenkmSchG LSA sind gemäß § 14 DenkmSchG LSA genehmigungspflichtig und im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abzustimmen, um eine Beeinträchtigung des jeweiligen Kulturdenkmals ausschließen zu können. Grundsätzlich erscheint eine Belegung der Dachflächen von Kulturdenkmälern mit Photovoltaikmodulen möglich, solange sie für diese keine Beeinträchtigung darstellt.

6. Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Aufgrund der weitgehenden Lockerung bisher strengerer Festsetzungen bestehen für die betroffenen Bürger flexiblere Möglichkeiten der Nutzung ihrer Grundstücke.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Ortskern Nordwest" mit örtlicher Bauvorschrift und der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Ortskern Südost" mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Meitzendorf, Gemeinde Barleben stehen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Nutzung regenerativer Energiequellen -im Vordergrund. Weiterhin werden die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Ortschaft einschließlich den Belangen der Baukultur im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 und Nr.5 BauGB und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung einschließlich den Anforderungen kostensparenden Bauens im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.3 BauGB im gebotenen Umfang berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung der Bebauungspläne unvermeidbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

Gemeinde Barleben, September 2024

gez. Nase (Siegel)

Nase
Bürgermeister