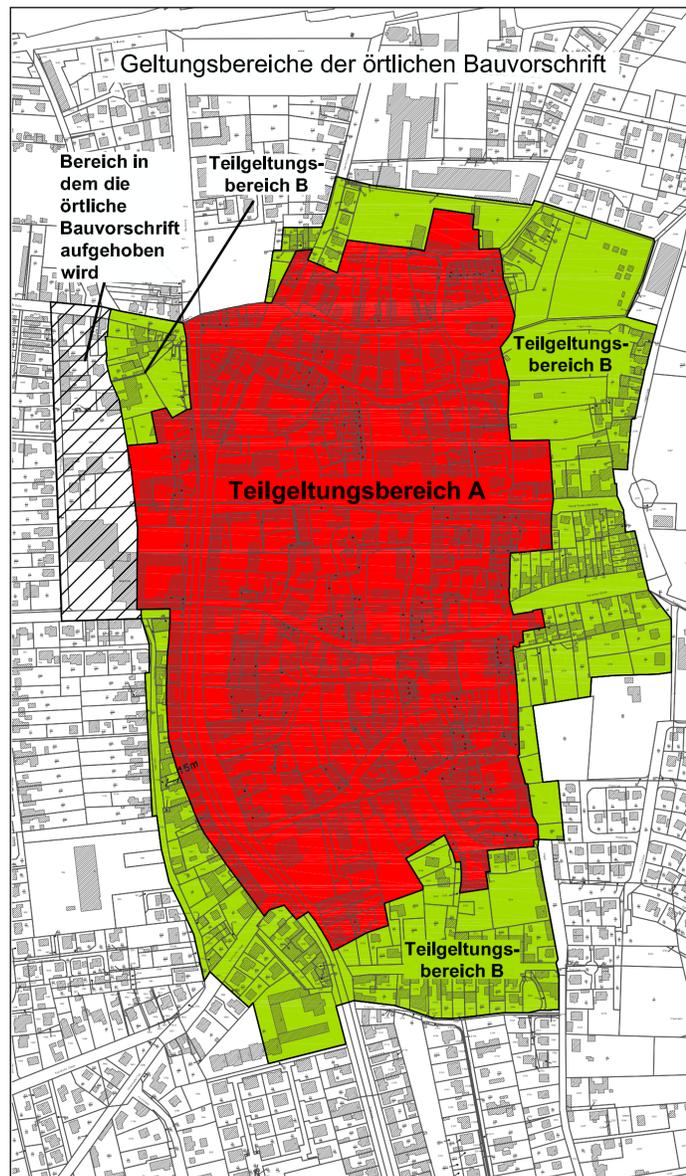


<p><b>Satzung der Gemeinde Barleben über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im Ortsteil Barleben mit örtlicher Bauvorschrift "Ortskern Barleben"</b></p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 07.11.2017 (BGBl. I S.3634) in Verbindung mit § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440) jeweils in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 12.12.2023 die Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift "Ortskern Barleben" Ortschaft Barleben bestehend aus den Änderungen der örtlichen Bauvorschrift erlassen.</p>	<p><b>Für den Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Barleben" Gemeinde Barleben</b></p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den 13.12.2023</p> <p>gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung</p> <p>L.S.</p>
<p><b>Die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift Gemeinde Barleben im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht durch Aushang ab dem 19.12.2022</p> <p>Barleben, den 15.12.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Den Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 27.06.2023.</p> <p>Barleben, den 15.12.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
<p><b>Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung im Amtsblatt vom 04.08.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den 15.12.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 12.12.2023.</p> <p>Barleben, den 15.12.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Barleben, den 15.12.2023</p> <p>gez. i.V. Hoffmann Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 02.02.2024 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den 05.02.2024</p> <p>gez. i.V. Hoffmann Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Barleben, den</p> <p>Bürgermeister</p>	



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

**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 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen, Kämpfer oder Stulpen zu unterteilen. Sprossen im Scheibenzwischenraum gelten nicht als Unterteilung. **Ausnahme: eine Überschreitung der Flächengröße bis 0,6 m<sup>2</sup> 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 Traufhöhe 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 Traufhöhe 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

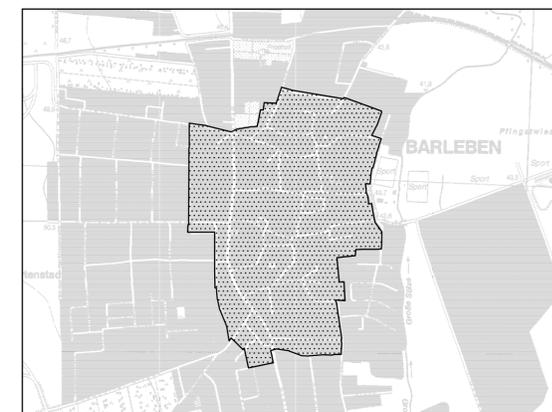


**Gemeinde Barleben**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 15 "Ortskern Barleben"**  
in der Ortschaft Barleben mit örtlicher Bauvorschrift  
15. Änderung

Änderung der örtlichen Bauvorschrift  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
im Verfahren nach § 13 BauGB

**Abschrift der Urschrift**



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

Lage im Raum  
Kartengrundlage: TK 10 08/2011 © LVermGeo LSA  
A 18/1-14012/2010



# Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

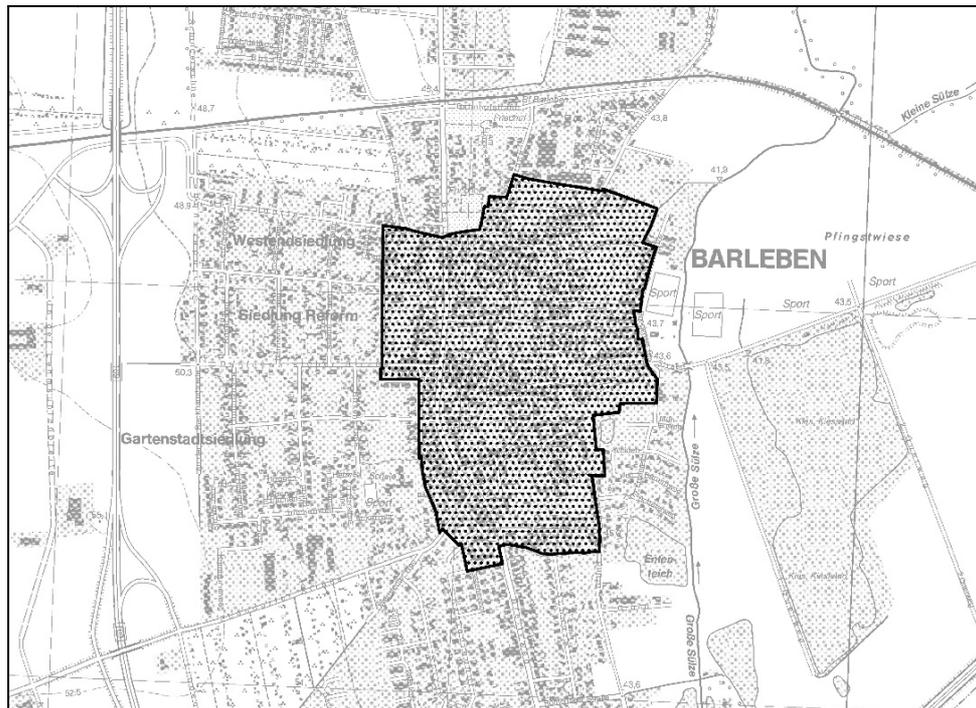
Landkreis Börde

## Bebauungsplan Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift

15.Änderung

Änderung der örtlichen Bauvorschrift im  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
im Verfahren nach § 13 BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10 07/2010] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://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](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes</b>		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 des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
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 Bauvorschrift des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	7
5.	Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
5.1.	Erschließung	8
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 Bauvorschrift des Bebauungsplanes auf private Belange	8
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9

## **Begründung der 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" - Änderung der örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Gemeinde Barleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Die örtliche Bauvorschrift wurde gemäß § 9 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Änderungsverfahren für die örtliche Bauvorschrift erfolgt somit auf der Rechtsgrundlage für Bauleitplanung.

Der 15. Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 28.07.2023 (BGBl. I. Nr.221)
- 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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.15 "Ortskern" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1996 bis 1998 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.10.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Barleben. Aufgrund seiner attraktiven Lage an der Bundesautobahn A 2 unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und der guten infrastrukturellen Ausstattung unterliegt Barleben einer verstärkten Nachfrage als Wohnstandort, wodurch in den Bereichen des alten Dorfkerns Investitionsvorhaben geplant waren, deren Maßstäbe den dörflichen Kern mit seiner prägenden, an Hofanlagen orientierten Struktur gesprengt hätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, verbunden mit der Ausweisung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet 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 Barleben mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben.

Die vorliegende 15.Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die örtliche Bauvorschrift. Die Änderungen betreffen die Festlegungen zu Solarenergie-Dachanlagen, zur Fassadenfarbe, zu Größen der nicht unterteilten Glasflächen von Fenstern im Teilgeltungsbereich A, zu Antennenanlagen und zum Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift insgesamt. Zielsetzung der Änderung ist einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energiequellen im Ortskern

von Barleben, die dauerhafte Sicherung der Ziele der inzwischen abgeschlossenen Sanierung des Ortskerns Barleben und die bedarfsgerechte Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der Abendstraße.

Die Änderung dient den Belangen der Nutzung regenerativer Energien im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7f 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 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift ist städtebaulich erforderlich.

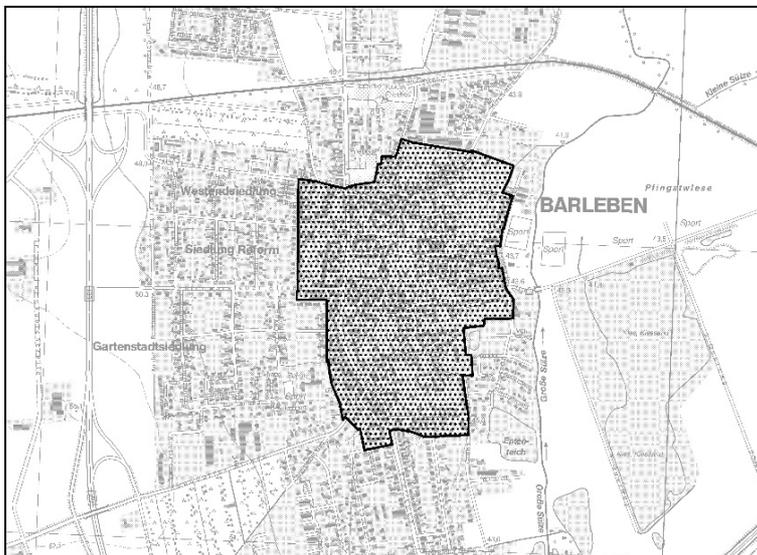
Mit Beschluss vom 06.12.2022 hat der Gemeinderat Barleben die Aufstellung der 15.Änderung des Bebauungsplanes zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

## 2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

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 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 Ortskern Barleben sind. Die Änderung wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

## 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschrift umfasst den gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift, für die im Plan gekennzeichneten Teilbereiche an der Abendstraße tritt dabei die örtliche Bauvorschrift außer Kraft.



Plangebiet der örtlichen  
Bauvorschrift

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

## 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 15.Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift 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 Barleben.

## **3. Begründung der wesentlichen Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes**

Die Änderungen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift für einen Teilbereich an der Abendstraße
2. die Ermöglichung der Anordnung von Solarenergieanlagen als Teil der Dachdeckung und auf Dächern, auch wenn diese den Straßenraum prägen, bei Festsetzung von Gestaltkriterien für deren Zulässigkeit
3. den Ausschluss reinweißer Fassadenfarben und die Zulässigkeit von Ausnahmen für Größen ungegliederter Glasflächen der Fenster
4. die Unzulässigkeit von Funkempfangsanlagen an einsehbaren Gebäudefassaden
5. die Anpassung an geänderte gesetzliche Regelungen für Ordnungswidrigkeiten

### Begründung:

zu 1.

Die Abendstraße befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Ortskerns. Die Ostseite der Abendstraße ist noch dem historischen Ortskern zu zuordnen. Auf der Westseite grenzen Einfamilienhäuser an die Abendstraße an. Zwischen dem Breitweg und der Abendstraße befinden sich die Gemeinbedarfsflächen des Komplexes der Mittellandhalle und die Kindertagesstätte. Da dem Breitweg als Haupteinfahrungsstraße des alten Ortskerns bezüglich der ortstypischen Gestaltung ein größeres Gewicht beigemessen wurde, erstrecken sich die für die Gemeinbedarfsflächen notwendigen Funktionsbauten, insbesondere die zweite Sporthalle und das Gebäude der Kindertagesstätte bis zur Abendstraße. Da für diese aufgrund des Gebäudevolumens Ausnahmen für die Dachform und Dachgestaltung zugelassen wurden, hat sich die Prägung der Gebäude auf der Ostseite der Abendstraße seit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift geändert. Aufgrund des großen Baukörpervolumens prägen diese inzwischen die Ostseite der Abendstraße.

Die örtliche Prüfung hat ergeben, dass die mit der örtlichen Bauvorschrift gegebenenfalls entstehenden Mehraufwendungen für die Gestaltung von Gebäuden, insbesondere geneigter Dächer an den Gebäuden der Ostseite der Abendstraße vor diesem Hintergrund nicht mehr gerechtfertigt ist. Die örtliche Bauvorschrift soll daher für diesen Teilbereich außer Kraft treten.

zu 2.

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):

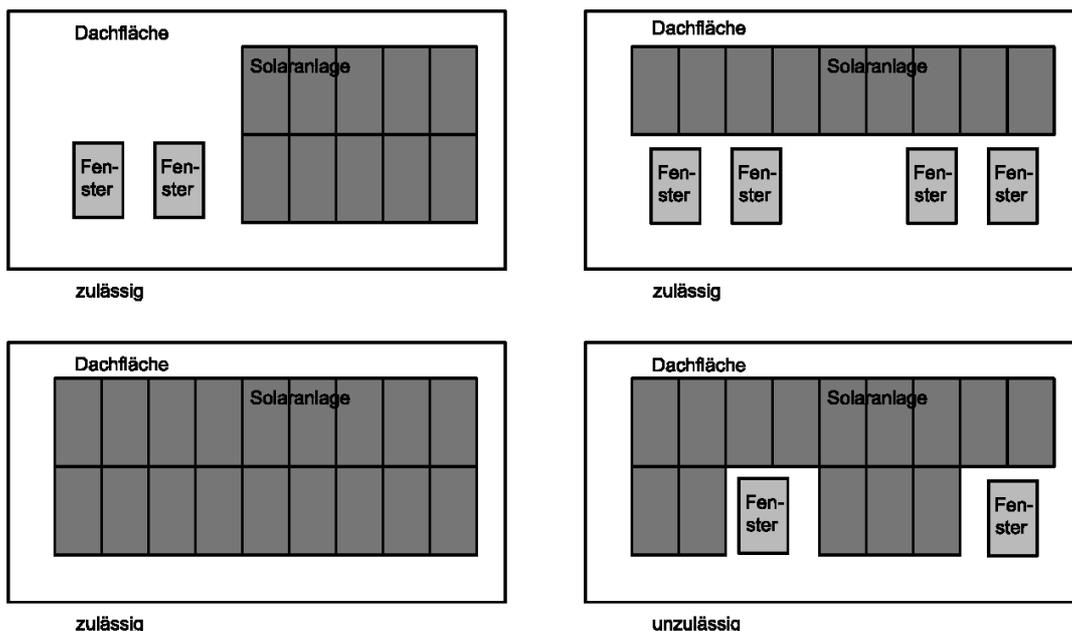
- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 55% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 40% des gesamten Endenergieverbrauches gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 39% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

Neben den Windenergieanlagen ist der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie hierbei von besonderer Bedeutung.

Aufgrund hochwertiger Böden in der Gemeinde Barleben wird vor allem in den Dachflächen ein erhebliches Potential für die Nutzung solarer Strahlungsenergie gesehen. Die Gemeinde Barleben hat bisher aus Gründen der Ortsgestaltung Solarenergieanlagen auf Dächern im Ortskern nur zugelassen, wenn sie den Straßenraum nicht prägen. Dies schränkt die Möglichkeit der Anordnung von Solarenergieanlagen erheblich ein. Aufgrund der aktuellen Ziele zum Umfang der Nutzung regenerativer Energiequellen sieht sich die Gemeinde veranlasst, hier eine neue Gewichtung vorzunehmen und den Belangen der Nutzung regenerativer Energiequellen auf Dachflächen ein größeres Gewicht gegenüber den ortsgestalterischen Aspekten einzuräumen. Dennoch sollen Grundregeln der Anordnung von Solaranlagen festgesetzt werden.

Als Solarenergieanlagen im Sinne der örtlichen Bauvorschrift sind Photovoltaikanlagen und Anlagen der Nutzung solarer Energien zur Erwärmung von Wasser oder anderer Medien auf Dächern zu verstehen. Diese können entweder in die Dachfläche integriert oder auf der Dachfläche vorgesehen werden. Da in die Dachfläche integrierte Solaranlagen die Dachdeckung ersetzen, ist eine Änderung der Festsetzung zu den Materialien der Dachdeckung erforderlich. In die Dachdeckung integrierte Solaranlagen fügen sich am besten in das Ortsbild und die Dachlandschaft ein. Gleichwohl kommen sie in der Regel nur dann in Frage, wenn eine Dachneueindeckung vorgesehen ist. In die Dachfläche integrierte Solaranlagen sollen sich in ihrer Struktur der Dachgestaltung anpassen. Dies ist dann der Fall, wenn sie optisch die Struktur von Ziegeleindeckungen aufnehmen. Problematischer ist die Frage der farblichen Anpassung, da eine dunkle Farbe der Anlagen für einen hohen Wirkungsgrad erforderlich ist. Aus diesem Grund wird nur eine Unterordnung unter die Dachfarbe gefordert. Diese ist in der Regel gegeben, wenn sie einen Flächenanteil von einem Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.

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.

zu 3.

Wesentliche Teile des Plangebietes waren bisher als Sanierungsgebiet festgelegt. Bauvorhaben benötigten daher eine sanierungsrechtliche Genehmigung, aus der ebenfalls Forderungen zur Gestaltung resultierten. So war entsprechend den Zielen der Ortskernsanierung eine reinweiße Fassadenfarbe ausgeschlossen, obwohl diese bisher gemäß der örtlichen Bauvorschrift zulässig war. Um die Ziele der Sanierung des Ortskerns weiterhin zu sichern, soll eine reinweiße Fassadenfarbe in der örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen werden.

Einen Konfliktpunkt stellt die im Teilgeltungsbereich A festgesetzte Begrenzung der nicht unterteilten Scheibengrößen von Fenstern dar. Festgesetzt ist eine maximale Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>. Im Rahmen von Befreiungen wurden abweichend davon Flächengrößen bis 0,6 m<sup>2</sup> zugelassen. Dies wurde als zulässige Ausnahme in die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift übernommen.

zu 4.

Die örtliche Bauvorschrift enthält bisher eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen an von den Straßen einsehbaren Fassaden. In gleicher Weise ortsbildbeeinträchtigend wirken auch Funkempfangsanlagen, wenn sie an den Fassaden angebracht werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift waren diese noch nicht gebräuchlich.

zu 5.

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 Bauvorschrift des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Umsetzung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

## **5. Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes 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. 7f BauGB zu berücksichtigenden Belange der Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Belange werden durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes maßgeblich gefördert, in dem Solaranlagen auch auf Flächen 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 für Dächer werden zu Gunsten der Nutzung regenerativer Energiequellen gelockert. Dies ist erforderlich, da den Belangen der Nutzung regenerativer Energiequellen auf Grundlage des § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ein überragendes öffentliches Interesse zukommt. Die Belange des Schutzes des Ortsbildes werden in angemessenem Umfang berücksichtigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass 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 gemäß § 14 DenkmSchG LSA genehmigungspflichtig und im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind, 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 Bauvorschrift des Bebauungsplanes 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 6 Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit ein. Sie äußerten den Wunsch Photovoltaik-Dachanlagen vollständig von Regelungen freizustellen. Die Förderung erneuerbarer Energien ist ein wichtiges Ziel des Bundesgesetzgebers, viele Städte und Gemeinden prüfen derzeit örtliche Bauvorschriften dahingehend, den bisherigen Ausschluss von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen an den einsehbaren Seiten der Dächer zu lockern. In Barleben waren bisher aus ortsgestalterischen Gründen Photovoltaik-Dachanlagen auf den Straßenseiten der Gebäude ausgeschlossen. Die seit dem Jahr 1998 rechtsverbindliche örtliche Bauvorschrift für den Ortskern Barleben hat sich grundsätzlich bewährt. Der Gemeinde ist es

gelingen, trotz der Lage im unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt Magdeburg den ortstypischen dörflichen Charakter zu bewahren und fortzuentwickeln. Hierzu hat auch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes beigetragen. Zur Umsetzung dieses Zieles hat die Gemeinde neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln auch einen erheblichen Anteil an Eigenmitteln investiert. Daher ist es erforderlich, weiterhin die Wirksamkeit der örtlichen Bauvorschrift zu erhalten und angemessen den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Dies erfordert, dass kein Missverhältnis zwischen detaillierten Gestaltungsfestsetzungen (z.B. für Dachfarben, Gauben und Dachfenster) einerseits und der Freigabe einer willkürlichen Anordnung von Photovoltaik-Dachanlagen andererseits entstehen darf. Die Regelungen müssen insgesamt und im Verhältnis untereinander städtebaulich begründet sein. Ansonsten wird die Wirksamkeit der örtlichen Bauvorschrift in Frage gestellt. Die ortsgestalterischen Ziele der Gemeinde erfordern somit gestalterische Grundregeln für das Anbringen von Photovoltaik-Dachanlagen, die in § 5 Abs.6a der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt werden. Der bestehende Ermessensspielraum wurde unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit zu anderen Festsetzungen zu Gunsten der Nutzung von Photovoltaik-Dachanlagen ausgenutzt, so dass dem nach § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes besonders zu gewichtenden Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen wurde.

## **7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 15.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Ortskern Barleben" mit örtlicher Bauvorschrift stehen die Belange der Nutzung regenerativer Energiequellen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB 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 des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

Gemeinde Barleben, Dezember 2023

gez. i.V. Hoffmann (Siegel)

Nase

Bürgermeister