# Beschlussvorlage

| | |
|---|---|
| TOP: | |
| Vorlagen-Nummer: | **VI/2015/01543** |
| Datum: | 20.01.2016 |
| Bezug-Nummer. | |
| PSP-Element/ Sachkonto: | |
| Verfasser: | FB Planen |
| Plandatum: | |

| **Beratungsfolge** | **Termin** | **Status** |
|---|---|---|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 09.02.2016 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 24.02.2016 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben, Beschluss zur Weitergeltung der baugestalterischen Festsetzungen**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Weitergeltung der textlichen Festsetzungen II, 2.1, 3.1, 3.2 und 4.2 des Bebauungsplanes Nr. 105 Gartenstadt Nietleben in der Fassung vom Oktober 2001 (ausgefertigt am 06.Mai 2002).

Uwe Stäglin
Beigeordneter

**Finanzielle Auswirkung:** keine

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben
Beschluss Weitergeltung der baugestalterischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ ist seit dem 29.05.2002 rechtswirksam. Neben feingliedrigen Festsetzungen zur Bewahrung des besonderen städtebaulichen Charakters der Gartenstadt Nietleben beinhaltete der Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften mit gestalterischen Festsetzungen nach damals §90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994.
Mit Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt 2005 in Folge des Dritten Investitionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 traten die baugestalterischen Festsetzungen am 15.03.2011 automatisch außer Kraft. Die damalige Landesbauordnung ließ baugestalterische Festsetzungen nur unter besonderen Voraussetzungen und nur jeweils auf fünf Jahre begrenzt zu. Mit Beschluss vom 03.02.2011 hat der Stadtrat die Weitergeltung der baugestalterischen Festsetzungen 2.1, 3.1, 3.2 und 4.2 des Bebauungsplanes Nr. 105 Gartenstadt Nietleben für fünf Jahre beschlossen (Vorlage V/2010/09421). Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.03.2011 traten die baugestalterischen Festsetzungen in Kraft. Somit laufen die baugestalterischen Festsetzungen zum 02.03.2016 aus.
Mit der Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt 2013 wurden die Einschränkungen zur Erlassung örtlicher Bauvorschriften der Gestaltung nun im §85 BauOLSA teilweise wieder zurückgenommen. Weiterhin sind die Anwendungsgebiete nach § 85 Abs. 1 BauO LSA eingeschränkt, doch ist die zeitliche Begrenzung auf fünf Jahre entfallen.

Mit der weiterhin geltenden Begründung von 2011 sollen die baugestalterischen Festsetzungen nun zeitlich unbegrenzt weiter gelten.

Folgende unter Punkt II der textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes benannten baugestalterischen Festsetzungen sollen weitergelten:

2.0 Außenwände
2.1 Es sind geputzte Fassaden mit helltonigem Anstrich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäudesockel.

3.0 Dächer
3.1 Dächer von Wohngebäuden müssen eine Mindestneigung von $30^{o}$ haben.
3.2 Pultdächer sind für Wohngebäude nicht zulässig.

4.0 Grundstücksgestaltung
4.2 Stellplätze und andere begeh- oder befahrbare Flächen sind mit wassergebundenem oder wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

Mit der Festsetzung 2.1 wird das prägende und verbindende Element der Bebauung sichergestellt und gebietsuntypische Fassaden wie z.B. Klinker oder Plastverkleidungen ausgeschlossen.
Mit den Festsetzungen 3.1 und 3.2 wird die gebietsbestimmende Dachform eines mindestens zweiseitig geneigten Daches mit einer optisch erlebbaren, gebietstypischen Mindestneigung festgeschrieben.
Die Festsetzung 4.2 nimmt Bezug auf die historische Gestaltung der Zufahrten und

Zuwegungen (gepflastert oder sandgeschlämmt) und schließt betonierte/asphaltierte Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze aus.

Die Voraussetzungen nach §85 Abs. 1 BauO LSA sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Gartenstadt Nietleben“ gegeben, da es sich bei diesem Gebiet um eine vorhandene, historische und besonders gestaltete Ortslage von besonderem Wert handelt. Elemente des Gartenstadtgedankens, wie städtebauliche Ordnung, planmäßige Anlage, differenziertes Straßennetz, klare Grundstücksstrukturen und Baufluchten sowie eine starke Durchgrünung prägen das Gebiet. Trotz aller Differenziertheit haben die Häuser gleiche Gestaltelemente (Dachausbildung, geputzte Fassaden), die dem Gebiet einen besonderen Charakter und ein annähernd gleiches Erscheinungsbild verleihen, die es zu erhalten gilt. In der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 2001 werden im Punkt Bestandsaufnahme weitere Ausführungen zu der vorhandenen, besonders gestalteten Ortslage gemacht.