



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **V/2010/09421**  
Datum: 21.12.2010  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: Dezernat II Planen  
und Bauen

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.02.2011	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.02.2011	öffentlich Entscheidung

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

**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) für 5 Jahre.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Dr. Thomas Pohlack  
Bürgermeister

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben

Beschluss Weitergeltung der baugestalterischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 105 Gartenstadt Nietleben ist seit dem 29. Mai 2002 rechtswirksam. Er enthält baugestalterische Festsetzungen. Nach § 85 Abs. 5, Satz 1 Bauordnung Land Sachsen Anhalt (BauO LSA) treten diese baugestalterischen Festsetzungen am 15. März 2011 außer Kraft. Nach § 85 Abs. 5, Satz 2 kann die Gemeinde die Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften für jeweils 5 Jahre bestimmen, wenn die Voraussetzungen nach § 85 Abs. 1 BauO LSA fortbestehen. Das ist für diesen Bebauungsplan der Fall, 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.

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° 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 sicher gestellt 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 bisherigen Festsetzungen 1.1 und 1.2 zu Einfriedungen, 3.3 zur Begrünung von Flachdächern bei Garagen und Carports sowie 4.1 und 4.3 zur Grundstücksgestaltung entfallen wegen fehlender Rechtsgrundlage nach § 85 Abs. 1 BauO LSA. Die Festsetzung 4.3 zu unzulässigen Nutzungen in Vorgärten wird über vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen abgesichert.

Mit dem Fortbestand der örtlichen Bauvorschriften wird der bisherige Rahmen bei der Gestaltung von Neubauten und der Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz sowie bei der Gestaltung der Grundstücke beibehalten und damit der unverwechselbare Charakter dieser vorhandenen, besonders gestalteter Ortslage weiterhin sicher gestellt. Gebietsuntypische Fassaden wie z.B. Klinker, Plast-, Metall- und Holzverkleidungen sowie Flachdächer werden damit ausgeschlossen.