

<i>beschlossen am:</i>	<i>12.09.2001</i>
<i>veröffentlicht im Amtsblatt:</i>	<i>Nr. 20/2001 am 12.10.2001</i>
<i>In Kraft :</i>	<i>13.10.2001</i>

## **Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen im Sanierungsgebiet der Stadt Oschersleben (Bode)**

Aufgrund des § 90 Abs. 3 Satz 1 und 2 der Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt (BauO LSA vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001 vom 15. Februar 2001) in der derzeit gültigen Fassung sowie des § 6 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (BVBl. LSA Nr. 43/1993 vom 11. 10. 1993) in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) in seiner Sitzung am 12. 09. 01 folgende Örtliche Bauvorschrift beschlossen.

### **Präambel**

Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist trotz der Kriegszerstörung und der darauf folgenden baulichen Veränderungen erhalten geblieben.

Dieser Grundriss wird geprägt durch das unregelmäßige Straßennetz, den schmalen Zuschnitt der Flurstücke und durch die geschlossenen Baufluchten.

Oschersleben (Bode) erhält sein charakteristisches Stadtbild neben einigen repräsentativen Bauten im Wesentlichen durch eine Vielzahl zurückhaltender traufständiger Häuser, die in Fachwerk oder in Mauerwerk errichtet wurden. Bestimmend für die Gestaltung der einzelnen Gebäude wie für die gesamte Wirkung des Straßenraums ist die einheitliche Ausbildung der Dachform sowie die im Maßstab stets nur gering abweichenden Gebäude.

Die entstehenden abwechslungsreichen Fassadenabschnitte bilden einen attraktiven Straßenraum, der in seinem Erscheinungsbild zu schützen ist.

Die vernachlässigte Altbausubstanz macht erhebliche Investitionen notwendig, um die Stadt städtebaulich gestalterisch dauerhaft zu sichern.

Der hier zusammengefügte Gestaltungsrahmen soll dazu beitragen, das charakteristische Stadtbild zu erhalten und die notwendigen Modernisierungen der Altbausubstanz und Neubauten in das Stadtbild zu integrieren.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Geltungsbereiche dieser Satzung sind die Gebiete:

A.) historische Altstadt/Begrenzung:

##### im Westen

- Hackelbergstraße (Verlängerung der Hackelbergstraße, parallel zur Stadtmauer bis zur Gartenstraße)
- Nickelkulk (östliche bzw. nördliche Straßenbebauung)
- Grundstücksgrenze zwischen Burganlage und Berufsbildenden Zentrum

im Süden

- Untere Mauerstraße (gesamte Straßenbebauung)
- Nordseite Großer Graben

im Osten

- Puschkinstraße (östliche Grundstücke)
- Triftstraße (nördliche Straßengrenze)
- Friedhofstraße (westliche Straßengrenze)
- Magdeburger Straße (Hausnummer 30, 31, 32)

im Norden

- Berliner Straße (nördliche Grundstücke) – (Teilbereiche wurden herausgelöst , B-Plan Heizwerk)
- Halberstädter Straße (Hausnummer 1 – 5, 115 – 118)

## B.) Altstadtrandbereich/Begrenzung:

im Westen

- Kurze Straße (westliche Grundstücke)
- Platzaufweitung Rosa-Luxemburg-Straße/Gartenstraße
- Lindenstraße (westliche Grenze einschl. Sporthalle des Gymnasiums)
- Petersilienstraße
- Hornhäuser Straße (Nordseite bis Lindenstraße 1)
- Straßenraum Hornhäuser Straße/Alte Dorfstraße einschl. Grundstück Hornhäuser Str. 21
- Bismarckstraße (Straßenraum)

im Süden

- Nordseite „Fillergraben“
- Südseite „Bruchgraben“

im Osten

- Bodestraße (östliche Straßengrenze)
- Oesenweg (Straßenraum)
- Ostgrenze der Grundstücke Puschkinschule u. Landratsamt
- Triftstraße (südliche Straßengrenze)
- Ostgrenze Parkanlage Alter Friedhof

im Norden

- Grundstücksgrenze zur Bahn AG Trasse Halberstadt – Magdeburg)

(2) Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan als Anlage 1 zeichnerisch dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

(3) Soweit nichts anderes vermerkt ist, gelten die Festsetzungen sowohl für den Bereich A.) als auch für den Bereich B.).

**§ 2****Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Gebäudestellung,
- der Dächer,
- der Dachaufbauten,
- der Fassaden,
- der Fenster, Türen und Schaufenster,
- der Kragdächer und der Markisen,
- der Einfriedungen und Hausvorgärten,
- der Antennenanlagen,
- der Werbeanlagen und
- der Warenautomaten.

(2) Für die vom öffentlichen Verkehrsraum und von den öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbaren baulichen Anlagen gelten die Festsetzungen der §§ 3 bis 13 nicht.

### § 3

#### Gebäudestellung

- (1) Im Bereich A.) sind nur traufständige Gebäude zulässig.
- (2) Im Bereich B.) ist der Wechsel von traufständigen und giebelständigen Gebäuden zulässig. Sofern mindestens drei traufständige oder drei giebelständige Gebäude in einer Gruppe nebeneinander stehen, ist diese Gruppe zu erhalten.
- (3) Vorhandene Straßenfronten der Gebäude sind aufzunehmen; bei Ersatzneubau ist unmittelbar an dieser Linie anzubauen. Vorhandene Vorsprünge sind beizubehalten.

### § 4

#### Dach

- (1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 50° auszuführen. Im Bereich B.) sind zusätzlich Mansarddächer mit einer unteren Neigung bis 80° und einer oberen Neigung bis 20° zulässig.
- (2) Die Dächer sind mit einem Überstand von höchstens 0,50 m zuzüglich einer vorgehängten Regenrinne auszubilden. Am Ortgang ist ein Dachüberstand von höchstens 0,20 m zulässig.
- (3) Die Traufhöhen angrenzender Gebäude müssen im Bereich A.) um mindestens 0,5 m voneinander abweichen. Hierzu sind bei gleicher Geschosszahl Kniestöcke oder Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- (4) Dächer dürfen nur mit Tonziegeln oder Dachsteinen im Erscheinungsbild von Ton eingedeckt werden. Für die Tonziegel oder Dachsteine im Erscheinungsbild von Ton sind rote Farbtöne analog folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zu verwenden:

RAL 3003 Rubinrot  
RAL 3004 Purpurrot  
RAL 3005 Weinrot

RAL 3009 Oxidrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 8012 Rotbraun  
RAL 8004 Kupferbraun.

## § 5

### **Dachaufbauten**

- (1) Dachaufbauten sind nur als Schlepp-, Flach-, Spitz-, Walmgauben oder als Zwerchhäuser zulässig.
- (2) Schlepp-, Spitz-, Flach- und Walmgauben müssen mindestens 1,0 m vor dem First enden.
- (3) Dachgauben sind nur als Einzelgauben von maximal 2,0 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,0 m betragen.
- (4) Die gesamte Breite aller Gauben darf die Hälfte der Trauflänge eines Gebäudes oder eines Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zu den Giebeln bzw. zur seitlichen Begrenzung eines Fassadenabschnittes muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Walmdächern dürfen die Gauben die Falllinie vom Firstpunkt nicht überschreiten. Dachgauben auf einer Dachfläche müssen einheitliche Formen haben.
- (5) Die Gaubentraufe darf nicht höher als 1,50 m über der Dachfläche liegen. Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt der vertikal aufgehenden Gaubenwand mit der Dachhaut der Gaube. Vom Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand mit der Dachhaut bis zur Vorderkante einer Gaube müssen mindestens 2 Pfannenreihen liegen. Die Dächer von Gauben sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach, sofern es sich nicht um Gauben mit Flachdächern handelt. Werden die Kehlen der Gauben in Metall ausgebildet, sind Sie farblich der Dacheindeckung anzupassen.
- (6) Die senkrechten Flächen von Dachaufbauten sind in den gleich Farben und Materialien wie die Dachdeckung oder sind mit einer Putz-, Ton-, Schiefer- oder Holzverkleidung zu versehen.
- (7) Dachflächenfenster dürfen vom First nicht weiter als 1,50 m entfernt sein. Schornsteine dürfen nicht mehr als 50 cm über den First des Gebäudes herausragen.
- (8) Schornsteine dürfen vom First nicht weiter als 1,50 m entfernt sein. Schornsteine dürfen nicht mehr als 50 cm über den First des Gebäude herausragen.

## § 6

### **Fassaden**

- (1) Im Geltungsbereich A. (historische Altstadt) müssen die Gebäude über alle aufgehenden Geschosse durchgehend in Fassadenabschnitte gegliedert sein. Maßstab der Fassadenabschnitte sind die historischen Parzellenbreiten (bis zu 12,0 m breit). Bei Grundstücken über 12,0 m Breite müssen die Fassaden in Abschnitte gegliedert werden.

Bei Gebäuden, die im Bestand über eine Fassadenbreite von mehr als 12,0 m verfügen, sind Ausnahmen zulässig.

- (2) Im Geltungsbereich A. (historische Altstadt) muss die Breite der Fassadenabschnitte von den Breiten unmittelbar angrenzender Nachbargebäude um mindestens 1,0 m abweichen.
- (3) Die Fassade des Hauptbaukörpers ist horizontal in eine Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachgeschosszone zu gliedern.
- (4) Im Geltungsbereich A. (historische Altstadt) müssen Fassadenabschnitte durch mindestens zwei der nachfolgenden Gliederungselemente gebildet werden:
  1. durch Unterschiede in den Traufhöhen von maximal 0,50 m;
  2. durch unterschiedliche Farbgebung der Fassade;
  3. durch die Plastizität der Fassade oder
  4. durch über alle Geschosse verlaufende Vertikalelemente (Einschnitte etc).
- (5) Die Fassaden sind nur in Putz auszuführen. Putzflächen sind als Glatt-, Kratz- oder Rauputz auszuführen. Bei Neubauten sowie Um- und Erweiterungsbauten von Fachwerkgebäuden sind die Gefache in den o. g. Putzarten oder als geschlemmtes Mauerwerk auszuführen. Im Geltungsbereich B. (Altstadtrandbereich) ist zusätzlich Ziegelverblendmauerwerk zulässig.
- (6) Für den Putz sind die Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 1000 Grünbeige  
 RAL 1001 Beige  
 RAL 1013 Perlweiß  
 RAL 1014 Elfenbein  
 RAL 1015 Hellelfenbein  
 RAL 6019 Weißgrün  
 RAL 7032 Kieselgrau  
 RAL 7035 Lichtgrau  
 RAL 7036 Platingrau  
 RAL 7037 Staubgrau  
 RAL 7038 Achatgrau  
 RAL 9001 Cremeweiß  
 RAL 9002 Grauweiß  
 RAL 9018 Papyrusweiß

Farbtöne mit glänzender oder greller Wirkung sind ausgeschlossen. Für die Gefache von Fachwerkhäusern sind die Farben weiß oder die Farben mit folgenden RAL-Nummern 1001, 1014, 1015 und 7035 sowie deren Zwischentöne zu verwenden.

Gliedernde Fassadenelemente, wie z. B. Pfeiler, Stützen, Sockel oder Fensterbrüstungen können farblich abgesetzt werden. Für Ziegelverblendmauerwerk sind rote Farbtöne analog folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zu verwenden:

RAL 3003 Rubinrot

RAL 3004 Purpurrot  
RAL 3005 Weinrot  
RAL 3009 Oxidrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 8012 Rotbraun  
RAL 8004 Kupferbraun.

- (7) Bei Arbeiten an Gebäuden zutage tretendes Holzfachwerk ist freizulegen und zu erhalten.
- (8) Balkone, Loggien und Dachterrassen sind unzulässig.
- (9) Im Geltungsbereich A. (historische Altstadt) müssen Gebäude mit einem Fassadensockel ausgebildet werden. Die Mindesthöhe der Fassadensockel beträgt 0,3 m (Bezugspunkt: Gehwegoberkante).

## **§ 7**

### **Fenster und Türen**

- (1) Für Fenster in Fassaden ist ein stehendes Rechteck (mind. im Verhältnis 1 : 1,25) zu verwenden.
- (2) Fensteröffnungen müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen.
- (3) Fensterbänder sind unzulässig. Fensterreihungen sind durch Pfeiler von mindestens 0,24 m zu unterbrechen.
- (4) Fenster und Türen müssen voneinander mindestens 0,24 m Abstand halten. Bei Fachwerkhäusern sind Fenster in das konstruktive Raster einzuordnen.
- (5) Im Geltungsbereich A. (historische Altstadt) sind Fenster ab einer Größe von 0,80 m x 1,10 m mit Kämpfer und Mittelsteg auszubilden. Fenstersprossen bzw. Kämpfer und Mittelstege dürfen nicht auf Scheiben geklebt oder in Scheibenzwischenräumen eingearbeitet werden.
- (6) Fensterrahmen und Türen sind in Holz oder Kunststoff auszuführen.
- (7) Getönte oder reflektierende Fensterscheiben sind nicht zulässig.
- (8) Außenliegende Rollädenkästen sind zulässig, wenn Sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.
- (9) Lichtöffnungen an Türen sind bis zu einer Fläche von 2/3 des Türblattes zulässig.

## **§ 8**

### **Schaufenster**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eine durchgehende Verglasung in der Erdgeschosszone ist unzulässig.
- (2) Die Schaufensterzone muss Bezug auf die darüber liegenden Fensterachsen nehmen.

- (3) Die Schaufensteröffnungen sind in stehenden bis quadratischen Formaten auszuführen und müssen einen Sockel von mindestens 30 cm haben. Schaufenster in Fachwerkgebäuden sind in das konstruktive Raster einzuordnen. Jedes Schaufenster muss durch mindestens 0,24 m breite Mauerpfeiler eingefasst werden.
- (4) Schaufenster dürfen in ihren äußeren Abmessungen die Maße 2,50 m / 2,50, m nicht überschreiten.
- (5) Getönte oder reflektierende Schaufensterscheiben sind nicht zulässig.
- (6) Die Brüstung des Obergeschosses und das darunter liegende Geschossgesims dürfen nicht in die Gestaltung der Ladenfront mit einbezogen werden.

## **§ 9**

### **Kragdächer und Markisen**

- (1) Bei Fachwerkhäusern sind Kragplatten unzulässig. Kragplatten, Vordächer und Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eine Kombination von Markisen ist nur als Rollmarkisen zulässig. Eine Kombination von Markisen, Kragplatten und Vordächern ist unzulässig.
- (2) Kragplatten, Vordächer und Markisen dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten und die senkrecht gliedernden Architekturteile zwischen den Fenstern nicht unterbrechen.
- (3) Kragplatten und Vordächer dürfen nicht mehr als 1,0 m und Markisen nicht mehr als 1,50 m auskragen.
- (4) Die Ansichtsflächen von Kragplatten und Vordächern dürfen nicht stärker als 0,15 m sein.
- (5) Die tragende untere Konstruktion von Vordächern ist in Stahl oder einem gleichwertigen Material, das obere Bauteil in Glas oder einem gleichwertigen Material auszubilden.
- (6) Markisen dürfen nur in Textilbespannungen ausgeführt werden.
- (7) Kragplatten, Vordächer und Markisen sind nur unterhalb der horizontalen Fassadengliederung bzw. bis zu 0,30 m über Fensteroberkante des Erdgeschosses zulässig.

## **§ 10**

### **Einfriedungen und Hausvorgärten**

- (1) Wenn die zwischen Gebäuden befindlichen Grundstücksflächen eingefriedet werden, sind nur Zäune und Tore oder grüne Einfriedungen (Hecken) bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- (2) Die Zäune und Tore sind aus senkrechten Hölzern oder schmiedeeisernen Gittern oder in der Wirkung ähnlichen Metallgitterzäunen und Toren herzustellen. Die Gitter und Tore dürfen nicht mit Sichtschutzblenden hinterlegt werden
- (3) Im Geltungsbereich B.) ist die Verwendung von Bruchstein- oder Natursteinmauern sowie standortgerechten Hecken der folgenden Pflanzliste zulässig.

## PFLANZLISTE

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

- (4) Im Geltungsbereich B.) sind Hausvorgärten gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- und Arbeitsflächen genutzt werden.

## § 11

### Antennen- und Solaranlagen

- (1) Im Geltungsbereich A. (historische Altstadt) sind Antennen- und Solaranlagen unzulässig. Ist die Errichtung einer Antennenanlage im straßenabgewandten Bereich nicht möglich, können Ausnahmen zugelassen werden.

## § 12

### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind unzulässig:
1. an Einfriedungen, mit Ausnahme von Hinweisschildern für Beruf und Gewerbe bis zu einer Größe von 0,20 m<sup>2</sup>, an Bäumen, Außentritten, Fensterläden und vorhandenen Balkonen und Loggien;
  2. auf Dächern;
  3. an Brandwänden, Brandgiebeln und Schornsteinen;
  4. oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses und in den Fenstern der Obergeschosse.
- (2) Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden, sie dürfen bis zu 1,0 m vor die Gebäudefront ragen. Die Transparentgröße darf eine Fläche bis maximal 0,50 m<sup>2</sup> aufweisen. Die maximale Länge bzw. Höhe darf 0,85 m nicht überschreiten. Schmiedeeiserne Verzierungen zählen nicht zur Schildgröße. Je Fassadenabschnitt ist nur ein Ausleger zulässig.
- (3) Flachwerbeanlagen müssen ganzflächig parallel zur Fassade angebracht werden. Flachwerbeanlagen dürfen nicht höher als 0,40 m und nicht länger als 6,0 m sein und nicht mehr als 0,20 m vor der Fassade herausragen. Je Fassadenabschnitt ist nur eine Flachwerbeanlage zulässig.
- (4) Großflächige Werbetafeln sind unzulässig.
- (5) Im Geltungsbereich A. (historische Altstadt) sind die Schriftzüge der Werbeanlagen in Form einzelner Buchstaben ohne hinterlegtes Transparent herzustellen.
- (6) Der Abstand einer Werbeanlage vom nächsten Fassadenabschnitt muss mindestens 1,0 m betragen oder darf an den nächsten Fassadenabschnitt nicht näher heranreichen als die letzte Schaufensterkante.



- (7) Senkrecht lesbare Werbeanlagen sind unzulässig.
- (8) Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel ein- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

### **§ 13**

#### **Warenautomaten**

- (1) Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie bündig mit der Gebäudefront abschließen.
- (2) Mehrere Warenautomaten sind in einer Gruppe zusammenzufassen.

### **§ 14**

#### **Genehmigungspflicht**

Sämtliche Errichtungen und Änderungen von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese Örtliche Bauvorschrift entsprechend § 2 Anforderungen stellt, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

### **§ 15**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr/Bauherrin, Entwurfsverfasser/Entwurfsverfasserin oder Unternehmer/Unternehmerin vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 3 – 13 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) mit einer Geldbuße bis 2.500,00 Euro geahndet werden. Darüber hinaus ist unbeschadet dieser Geldbuße die Anwendung von Zwangsmitteln nach § 54 SOG LSA (Gesetz über öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt) möglich.

### **§ 16**

#### **Inkrafttreten**

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben (Bode), den 12. 09. 2001

Klenke  
Bürgermeister