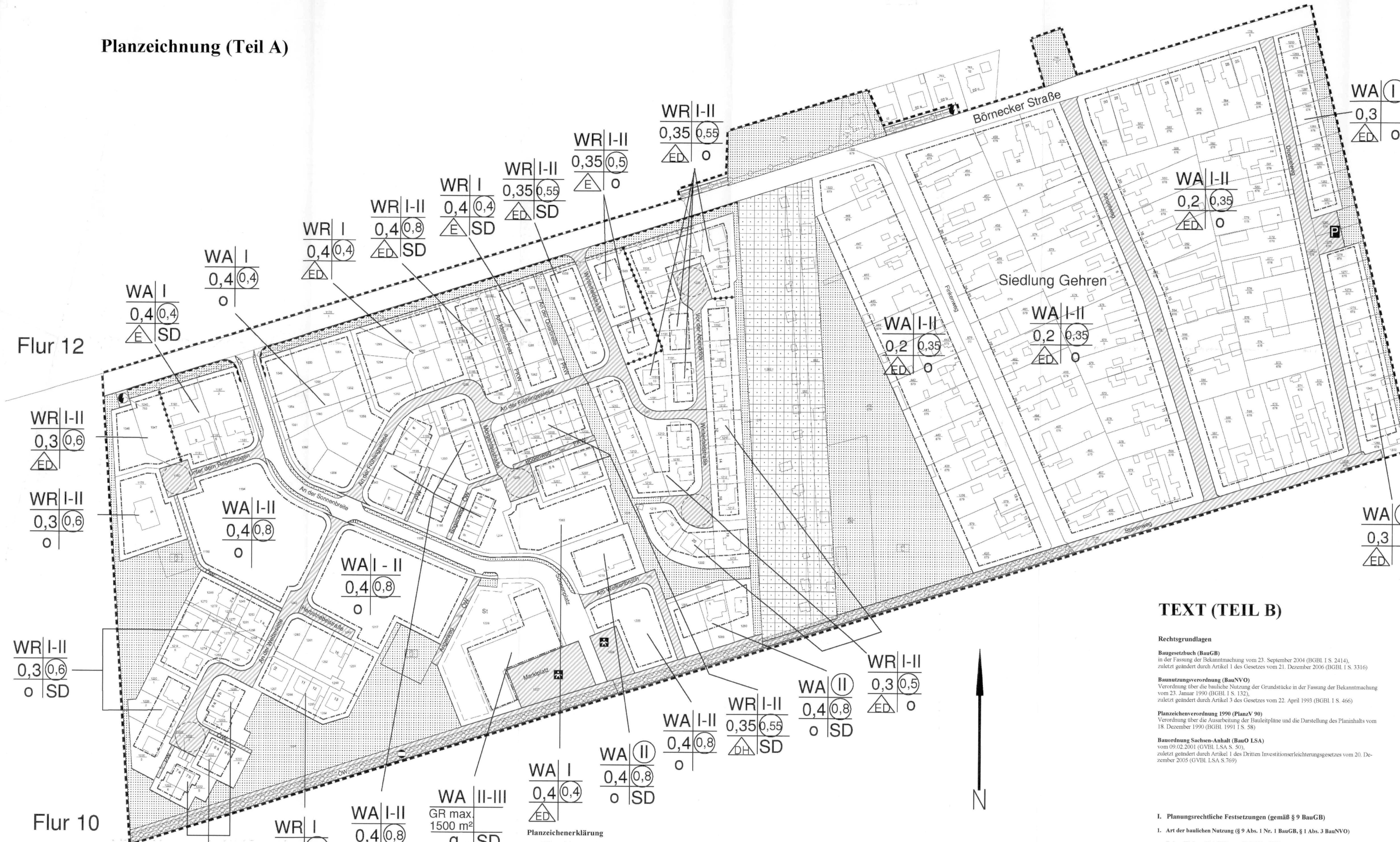


Planzeichnung (Teil A)



Herausgebermerk
 Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000
 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Sachsen-Anhalt
 Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): 10/07
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 am: 09.10.2007
 Aktenzeichen: 19-44789/07

- Planzeichenerklärung**
 gemäß Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - GR max 1500 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △/SD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - SD Satteldach
 - 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.1. PlanZV)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2. PlanZV)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.3. PlanZV)
 - OW Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - PW Privater Fuß- und Radweg
 - PKW Privater Fuß-, Rad- und Fahrweg

- Planzeichenerklärung**
 gemäß Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - GR max 1500 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △/SD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - SD Satteldach
 - 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.1. PlanZV)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2. PlanZV)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.3. PlanZV)
 - OW Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - PW Privater Fuß- und Radweg
 - PKW Privater Fuß-, Rad- und Fahrweg

- Planzeichenerklärung**
 gemäß Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - GR max 1500 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △/SD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - SD Satteldach
 - 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.1. PlanZV)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2. PlanZV)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.3. PlanZV)
 - OW Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - PW Privater Fuß- und Radweg
 - PKW Privater Fuß-, Rad- und Fahrweg

Übersichtsplan
 -Auszug aus dem Stadtplan -
 unmaßstäblich

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 • **Elektrizität** gemäß Nr. 7. PlanZV
 Es sind zwei Flächen für die Versorgungsanlage Elektrizität festgesetzt.
 • **Gas** gemäß Nr. 7. PlanZV
 Es ist eine Fläche für die Versorgungsanlage Gas festgesetzt.
- 8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 • **unterirdisch** gemäß Nr. 8. PlanZV
 Die unterirdische Leitung für Elektrizität ist im nördlichen Teil-B-Bereich festgesetzt.
 Die unterirdische Leitung für Gas ist im südlichen Teil-B-Bereich festgesetzt.
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**
 • **Öffentliche Grünflächen** gemäß Nr. 9. PlanZV
 Öffentliche Grünflächen sind mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
 > Dauerkeimgärten
 Die Dauerkeimgärten sind entsprechend dem Bestand festgesetzt.
 > Spielplatz
 Im östlichen, städlichen und im westlichen Bereich ist je 1 Spielplatz festgesetzt.
 Die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind entsprechend den Festsetzungen des Grünflächenplans zu gestalten und anzulegen.
 Die Anpflanzungen sind darauf zu achten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 15. Sonstige Planzeichen**
 • **Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Im Bauland am Marktplatz, westlich des Sonnenplatzes, ist gemäß Nr. 15.3. PlanZV eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.
 • **Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 In dem südlich den Teil-B-Plan begrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg ist gemäß Nr. 15.8. PlanZV die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.
 Hier befindet sich die unterirdisch verlegte Gasleitung.
 • **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind gemäß Nr. 15.5. PlanZV im nördlichen Planungsbereich festgesetzt.
 • **Flurstücksgrenzen**
 Die vorhandenen Flurstücksgrenzen wurden in den Planungsbereich übernommen.
 • **Vorhandene Gebäude**
 Die vorhandenen Gebäude wurden in den Planungsbereich übernommen.
 • **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
 Mit der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß Nr. 15.14. PlanZV ist die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Bauland festgesetzt.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilbauungsplans I gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
 Für den Teilbauungsplan I ist die Grenze des Planungsbereichs festgesetzt.
- 11. Örtliche Bauvorschrift (§ 85 BauO LSA)**
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Teilbauungsplans I Nr. B 02-1/93 "Sonnenbreite, Blankenburg (Harz)":
 1. Im Planungsbereich sind ausschließlich geneigte Dächer mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauten und Nebenanlagen können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
 2. Oberhalb der Traufe sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.
 3. Generell unzulässig für Dächer sind Außenstände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, feuergefährliche Zementputze, künstliche Materialabhebungen sowie glasierte Materialien und Beschichtungen.
 4. Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift können nach § 83 BauO LSA mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

TEXT (TEIL B)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahms vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
 vom 09.02.2004 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Investitionsförderungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)
 • **Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO**
 Die nicht an der Straße "An der Sonnenbreite", am Sonnenplatz und in der Siedlung Gehren gelegenen Grundstücke sind als WR festgesetzt.
 • **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen und Nr. 5 Tankstellen sind nicht zulässig.
 In dem Bauland am Marktplatz, westlich des Sonnenplatzes, ist ein Einzelhandelsbetrieb unter 700 m² Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser auf maximal 700 m² festgesetzt.
3. Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
 Die GFZ ist als Höchstmaß festgesetzt.
4. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
 Die GRZ ist unterschiedlich festgesetzt.
 Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 für WR und WA wird nicht überschritten.
5. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß und zwingend festgesetzt.
6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 • **Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
 Die Bauweise ist als offene und als geschlossene Bauweise festgesetzt.
 > offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 Es sind Einzelhäuser festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.
 > geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
 Für das Bauland am Marktplatz, westlich des Sonnenplatzes, ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
 • **Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO**
 Die Baulinien sind im nördlichen und westlichen des Marktplatzes Baulinien festgesetzt.
 • **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
 Die überbauten Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

2. Verfahrensmerkmale
 1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 14.12.2006 den Beschluss zur Aufstellung der 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 im Regelverfahren gefasst.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB am 23.12.2006 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 1206 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Blankenburg (Harz), den 23.02.2008
 Der Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom 11.01.2007 wurde die zuständige Landesplanungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Landesplanungsgesetz (LPKG) beteiligt.
 Blankenburg (Harz), den 23.02.2008
 Der Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 14.12.2006 die Aufhebung des Beschlusses vom 14.12.2006 zur Aufstellung der 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 im Regelverfahren beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB am 29.09.2007 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 1007 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 15. Änderung der Satzung im beschleunigten Verfahren ohne Durchleitung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt wird, was die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
 Blankenburg (Harz), den 23.02.2008
 Der Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 19.09.2007 die Aufstellung der 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 im beschleunigten Verfahren beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB am 29.09.2007 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 1007 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 15. Änderung der Satzung im beschleunigten Verfahren ohne Durchleitung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt wird, was die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
 Blankenburg (Harz), den 23.02.2008
 Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 10.09.2007 den Planentwurf und die Begründung gebilligt.
 Er hat die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 3 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.
 Blankenburg (Harz), den 23.02.2008
 Der Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2007 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.
 Blankenburg (Harz), den 23.02.2008
 Der Bürgermeister

Anlage 1 zum Beschluss Nr.:

7. Der Entwurf der 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 und die Begründung haben gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2007 bis einschließlich 13.11.2007 zu den üblichen Sprechzeiten öffentlich ausliegen.
 Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 29.09.2007 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 1007 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 unberücksichtigt bleiben können.
 Blankenburg (Harz), den 23.02.2008
 Der Bürgermeister
8. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 28.02.08 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft.
 Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 04.03.08 mitgeteilt worden.
 Blankenburg (Harz), den 05.03.2008
 Der Bürgermeister
9. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 28.02.08 die 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 "Sonnenbreite, Blankenburg (Harz)", bescheid aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Blankenburg (Harz), den 05.03.2008
 Der Bürgermeister
10. Die Satzung zur 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 "Sonnenbreite, Blankenburg (Harz)" wird hiermit angesetzt.
 Blankenburg (Harz), den 05.03.2008
 Der Bürgermeister
11. Der Satzungsbeschluss der 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 "Sonnenbreite, Blankenburg (Harz)" sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer im lehreramt eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 05.03.08 im Amtsblatt Nr. 0308 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses die 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 in Kraft tritt.
 In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Vernehmungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter gemäß § 44 BauGB auf die Geltendmachung von Planungsgegenstandesrechten und auf die möglichen Erhebungen dieser Ansprüche hingewiesen worden.
 Die Satzung zur 15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 "Sonnenbreite, Blankenburg (Harz)" ist am 05.03.08 in Kraft getreten.
 Blankenburg (Harz), den 05.03.2008
 Der Bürgermeister
12. Innerhalb eines Jahres wurde keine beschiedene Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht.
 Blankenburg (Harz), den
 Der Bürgermeister

Satzung zur

15. Änderung der Satzung über den Teilbauungsplan I Nr. B 02-1/93 "Sonnenbreite, Blankenburg (Harz)"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) M 1:1000

und dem Text (Teil B)

Stand: Februar 2008

Planverfasser: Stadt Blankenburg (Harz)
 Bauamt
 Team Bauplanung
 Harzstraße 3
 38889 Blankenburg (Harz)

Anlage 1 zum Beschluss Nr.: