

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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

I. 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 Baufeld 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.
- **Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO**
Die GFZ ist als Höchstmaß festgesetzt.
- **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.
- **Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO**
Für das Baufeld am Marktplatz, westlich des Sonnenplatzes, ist die maximale GR von 1500 m² festgesetzt.
- **Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO**
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß und zwingend festgesetzt.

3. 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 Baufelder 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 Baufeld am Marktplatz, westlich des Sonnenplatzes, ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- **Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO**
Im Baufeld am Marktplatz, westlich des Sonnenplatzes, sind nördlich und westlich des Marktplatzes Baulinien festgesetzt.
- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m² sowie Garagen und Stellplätze können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- **Straßenverkehrsflächen gemäß Nr. 6.1. PlanzV**
Die Straße "An der Sonnenbreite", die Börnecker Straße sowie der Finkenweg sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Nr. 6.3. PlanzV**
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt:
die Straße "An der Frühlingswiese", Amselweg, Drosselweg, Starenweg, Öffentliche Fuß- und Radwege, Private Fuß- und Radwege, Private Fuß-, Rad- und Fahrwege, Fußgängerbereiche, Öffentliche Parkfläche.
- **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß Nr. 6.4. PlanzV**
Südlich entlang der Börnecker Straße bis zu den Dauerkleingärten und im nördlichen Bereich der Straße "An der Sonnenbreite" sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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-Plan-Bereich festgesetzt.
Die unterirdische Leitung für Gas ist im südlichen Teil-B-Plan-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:
 - Dauerkleingärten:
Die Dauerkleingartenanlage ist entsprechend dem Bestand festgesetzt.
 - Spielplatz:
Im östlichen, südlichen und im westlichen Bereich ist je 1 Spielplatz festgesetzt.Die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu gestalten und anzulegen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

15. Sonstige Planzeichen

- **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Im Baufeld am Marktplatz, westlich des Sonnenplatzes, ist gemäß Nr. 15.3. PlanzV eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.
- **Umgrenzung 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 Plangeltungsbereich festgesetzt.
- **Flurstücksgrenzen**
Die vorhandenen Flurstücksgrenzen wurden in den Plangeltungsbereich übernommen.
- **Vorhandene Gebäude**
Die vorhandenen Gebäude wurden in den Plangeltungsbereich 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 Baufeldern festgesetzt.
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilbebauungsplanes I gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
Für den Teilbebauungsplan I ist die Grenze des Plangeltungsbereiches festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschrift (§ 85 BauO LSA)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Teilbebauungsplanes I Nr. B 02-I/93 "Sonnenbreite, Blankenburg (Harz)".

1. Im Plangeltungsbereich sind ausschließlich geneigte Dächer mit mindestens 30° Dachneigung zulässig; für untergeordnete Bauteile 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 und Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen 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.