

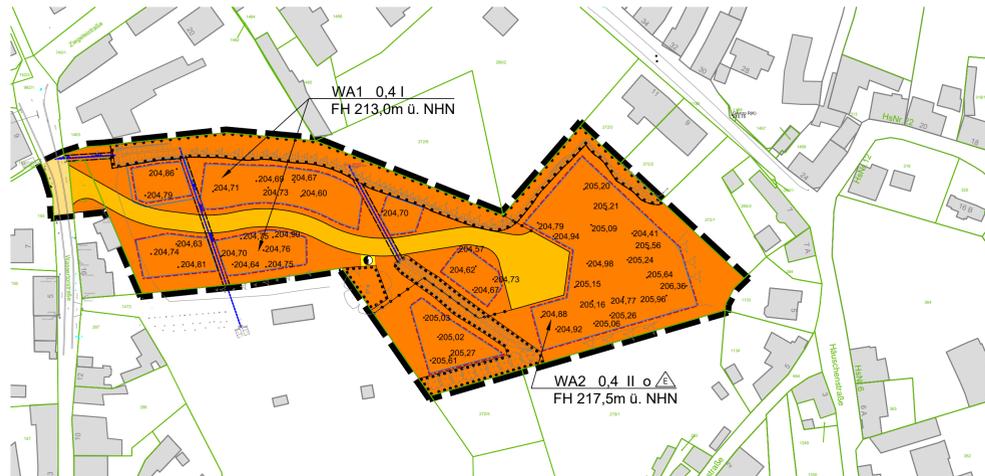
Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Weiterbestadt Quedlinburg hat am 02.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Nr. 68 "Wohnpark Wasserstorstraße" in der Ortschaft Stadt Gernode aufzustellen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Amtsblatt der Weiterbestadt Quedlinburg "Quirer" Nr. ...-2023 am 00.00.2023.
2. Der Stadtrat hat am 00.00.2023 den Entwurf des B-Plans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Nr. 68 "Wohnpark Wasserstorstraße" mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
3. Die zuständige Raumordnungsbehörde, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB am 00.00.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Nr. 68 "Wohnpark Wasserstorstraße" war in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 auf der Homepage der Weiterbestadt Quedlinburg nach § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar und wurde in diesem Zeitraum während der Dienststunden in den Amtsräumen öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 00.00.2023 im Amtsblatt der Weiterbestadt Quedlinburg "Quirer" Nr. ...-2023 bekannt gemacht worden.
Weiterbestadt Quedlinburg,

Siegel Der Oberbürgermeister

- 5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 00.00.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Weiterbestadt Quedlinburg,

Siegel Der Oberbürgermeister



Planzeichnung Maßstab 1 : 1000

Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt über die Weiterbestadt Quedlinburg

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [Stand 07/2022, Az. A18/1-18810/2009] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA
Gemeinde Gemarkung: Flur: Flurstück: 272/8, 982/1 teilweise und 268 teilweise
weitere Kartengrundlage: Aufmaßkarte des vorhandenen Bestandes aus 2021

Legende Grundkarte

- Katastergrenze absolute Höhe NHN Höhenbezug HS 160 (NHN) - via GNSS
Flurstücks Nr. Entwässerungsgraben verrohrt
Gebäude Bestand mit H.Nr.
Bäume Bestand Sträucher Bestand
Gewässerverlauf

- 6. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Nr. 68 "Wohnpark Wasserstorstraße" wurde am 00.00.2023 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Weiterbestadt Quedlinburg,
Siegel Der Oberbürgermeister
7. Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Nr. 68 "Wohnpark Wasserstorstraße" der Weiterbestadt Quedlinburg wird hiermit ausgefertigt.
Weiterbestadt Quedlinburg,
Siegel Der Oberbürgermeister
8. Mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Weiterbestadt Quedlinburg am trat der Bebauungsplan Nr. 68 der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren "Wohnpark Wasserstorstraße" in Kraft.
Bei der Veröffentlichung im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wurde bei Inkrafttreten der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen.
Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen. Ist eine Satzung gemäß § 8 Absatz 3 KVG LSA unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten und aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl GRZ II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 212,05m Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze o offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche, hier als bestehende örtliche, öffentliche Verkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche, hier als neue örtliche, öffentliche Verkehrsfläche
5. Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität hier: Trafopfeilstellfläche
6. Geltungsbereich
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
7. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: u.a. unterschiedliche FH
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen hier: Leitungsrecht verrohrt Entwässerungsgraben

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Aufgrund von § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO werden textlich festgesetzt:

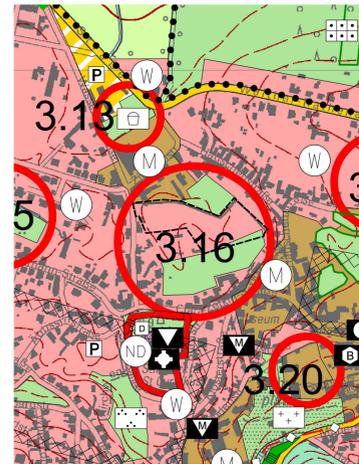
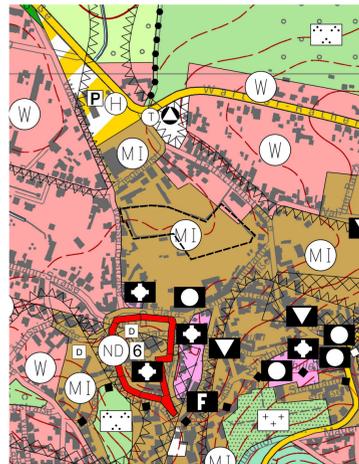
- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird bei WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt.
3. Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO als Höchstmaß mit dem Höhenbezug HS 160 (NHN) -via GNSS für das jeweilige Baufenster festgesetzt.
4. Maß der baulichen Nutzung: Höhe der baulichen Anlage
Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird gemäß 3. im WA1 mit 213,00m und im WA2 mit 217,50m festgesetzt.
5. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
Im WA1 wird die max. Zahl der Vollgeschosse mit 1, im WA2 mit 2 festgesetzt.
6. Bauweise
Für das WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In dieser Fläche sind nur Einzelhäuser zulässig.
7. Bestehende örtliche Verkehrsfläche
Die bestehende, bereits gewidmete örtliche Verkehrsfläche wird zur Sicherung der Zufahrt und der Erschließung als kommunale Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
8. Neue örtliche Verkehrsfläche
Die neue, nach Fertigstellung zu widmende örtliche Verkehrsfläche wird zur Erschließung als kommunale Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- siehe gesonderte Widmungsverfügung nach StrG LSA
Aufgrund der temporär möglichen Vermässung der Geländeoberfläche ist es erforderlich, die Gradienten auf ein Niveau oberhalb der derzeitigen GOK anzuordnen.
9. Private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Die vorhandenen Bäume und Großsträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie im Verhältnis 1 zu 1 durch standortgerechte Bäume und Großsträucher zu ersetzen.
Die vorhandenen Entwässerungsgräben innerhalb der Grünflächen einschließlich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf nachzuprofilieren. Die verrohrten Teilbereiche der Entwässerungsgräben sind auch außerhalb der Grünflächen zu unterhalten.
Standortgerechte Laubbäume und -sträucher sind der Artenliste bei 11. zu entnehmen.
10. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücke
Für die gärtnerische Gestaltung zur Einbindung der Wohngrundstücke in die natürliche Umgebung und das Landschaftsbild wird festgesetzt, dass auf der nicht überbauten Fläche des jeweiligen Grundstücks je angefangene 100 m² überbauter Fläche ein standortheimischer, mittelkroniger Baum (StU mind. 12/14) oder ein hochstämmiger Obstbaum (StU mind. 10/12) oder fünf freiwachsende, standortheimische Sträucher zu pflanzen sind.
Die Pflanzung der Gehölze ist in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durch den jeweiligen Vorhabenenträger an geeigneter bzw. beschriebener Stelle auf dem Grundstück durchzuführen.
Standortgerechte Laubbäume und -sträucher sind der Artenliste bei 11. zu entnehmen.

Table with 4 columns: Botanischer Name, Deutscher Name, Sträucher, and another Deutscher Name. Lists various tree and shrub species like Acer campestre, Prunus avium, etc.

Statt der standortgerechten Laubbäume der Artenliste können regionaltypische, hochstämmige Obstbäume und -sorten gewählt werden.

- 11. Artenliste
12. Stellplätze
Stellplätze sind auf Grund der begrenzten Möglichkeiten der Regenwasserableitung sowie aus ökologischen Erwägungen ausschließlich unbefestigt in wassergebundener Bauweise herzustellen.
13. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
Die offenen Entwässerungsgräben werden einschließlich Böschung zzgl. 1 m Wartungsweg von OK Böschung gemessen zur Sammlung und Ableitung von Regenwasser gesichert. Die verrohrten Bereiche der Entwässerungsgräben werden in einer Breite von jeweils 1 m beidseitig der Leitungssache ebenfalls gesichert. Eine Überbauung der verrohrten Bereiche wird ausgeschlossen.
14. Gründungen
Für den gesamten Geltungsbereich sind bei einer Bebauung durch wassergesättigte holozäne Bildungen größere Setzungsbeiträge nicht auszuschließen. Deshalb sind unter Beachtung des angesprochenen Grundwassers durchgehend Tiefgründungsverfahren anzuwenden.
Für den gesamten Geltungsbereich ist bei einer Bebauung eine potentielle Senkungs- und Erdalfgefahrdung nicht auszuschließen. Es sind deshalb durchgehend extra stark bewehrte Bodenplatten erforderlich.
Alternative Lösungen, die bei den örtlichen Bedingungen zu vergleichbaren Ergebnissen führen, sind zulässig.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes



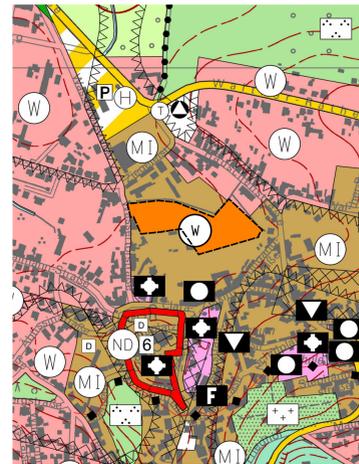
Zur Information: wirksamer Flächennutzungsplan der Weiterbestadt Quedlinburg Ortsteil Stadt Gernode (Ausschnitt) mit Markierung des zu ändernden Bereiches Stand 1997 Maßstab 1 : 5.000

Es wurden die von der Weiterbestadt Quedlinburg für den Ortsteil Stadt Gernode zur Verfügung gestellten Pläne verwendet.
Quellenvermerk: TK28 / 07/2021 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18 /1-2007 /2010)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

beim wirksamen Flächennutzungsplan
Für weitere hier nicht erklärte Planzeichen bitte die Planzeichenerverordnung PlanV 90 heranziehen.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO)
BESTAND PLANUNG
Wohnbauflächen
Gemischte Bauflächen
Mischgebiete
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltungen (B = Betriebshof, F = Forsthaus, J = Justiz, P= Polizei, S = Straßenmeisterei)
Feuerwehr
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (F = Friedhofskapelle)
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (B = Bücherei, M= Museum, T= Theater)
FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN NATURVERKEHRSZÜGE
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Öffentlicher Parkplatz / Ruhender Verkehr
Bushaltestelle
GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen Allgemein
Kleingartenanlagen, Sport- und Spielplätze
Parkanlage
Friedhof
Dauerkleingärten
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Waldwiesen
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Materialien bestimmt sind



Zur Information: festgestellt Flächennutzungsplan der Weiterbestadt Quedlinburg nach einem grundlegenden Änderungsverfahren zur Überarbeitung und Aktualisierung (Ausschnitt) mit Markierung des zu ändernden Bereiches, noch nicht wirksam Stand zum Stadtratsbeschluss 10.12.2021 Maßstab 1 : 5.000

- PLANZEICHENERKLÄRUNG für die Darstellung in der Berichtigung
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Wohnbaufläche
2. sonstige Darstellung
Markierung des zu ändernden Bereiches

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Laut Stellungnahme des Fachbereichs Geologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen Anhalt vom 19.06.2023(Az. 32-34280-698/115449/2023 besteht der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete (wasserlösliche) Horizonte (bspw. Gips) aufweisen. Eine Verbreitung von oberflächennahen wasserlöslichen Gesteinen ist hier nicht bekannt.

Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte im tieferen Untergrund und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefahrdung durch Subrosion vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB im Vorhabenbereich und der näheren Umgebung (< 200m) bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefahrdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Trotz der Einschätzung der Gefahrdung als "sehr gering" erfolgt eine nachrichtliche Übernahme, um auf die möglichen Gefahren hinzuweisen. Eine Berücksichtigung der Einschätzung bei Planzeichnung und Textfestsetzung ist nicht erforderlich.

Hinweis

- Die Ausführenden sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmschG sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 03.Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) und § 8 Abs. 7 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 1. Juli 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 21.April 2023 (GVBl. LSA S. 290), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Weiterbestadt Quedlinburg vom 00.00.2023 die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Nr. 68 "Wohnpark Wasserstorstraße" in der Ortschaft Stadt Gernode, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

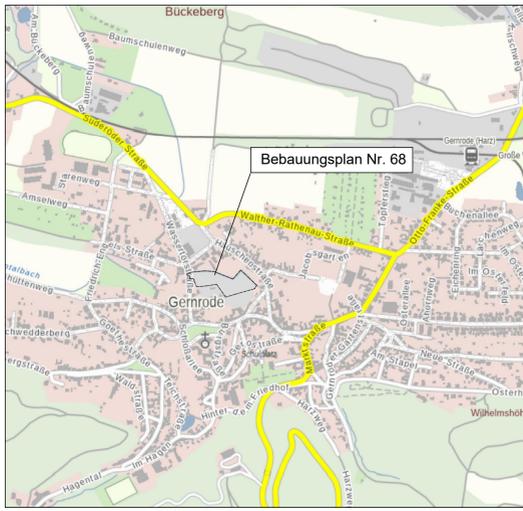
Widmungsverfügung

Widmung einer Straße gemäß § 6 StrG LSA

Gemäß § 6 Abs.1 in Verbindung mit Abs.4 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.Juli 1993, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187), 523), und durch Vorliegen der Voraussetzungen einer Widmung gem. § 6 Abs.3 StrG LSA wird folgende Verfügung getroffen: Die im Bebauungsplan 68 festgesetzte Straßenverkehrsfläche neu (nach 6.1 PlanV) wird als öffentliche Straße gewidmet. Die Verfügung erfolgt mit der Maßgabe, dass diese Widmung für die Straße mit dem Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe wirksam wird. Die gewidmete Straße ist gemäß § 3 Abs. 1 StrG LSA der Straßengruppe „Gemeindestraßen“ zuzuordnen. Beschränkungen auf Benutzungsarten, Benutzerkreise oder Benutzerzwecke gemäß § 6 Abs. 2 StrG LSA werden nicht verfügt. Gemäß § 4 StrG LSA ist die gewidmete Straße in das Straßenbestandsverzeichnis der WES Quedlinburg einzutragen.

Das in § 45 Abs. 1 in Verbindung mit Abs.3 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) verankerte Recht des Stadtrates zur Benennung von Straßen bleibt unberührt.

Lage des Plangebietes ca. 1:10000



Quellenvermerk: Sachsen-Anhalt-Viewer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt @basemap.de/BKG2031@GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023

Weiterbestadt Quedlinburg
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Nr. 68 "Wohnpark Wasserstorstraße" in der Ortschaft Stadt Gernode (Hartz)
Verfahren: Entwurfsplanung Stand: August 2023 Z-Nr.: 2016-042.00_BL_EP_001_

ipb Ingenieurbüro für Bauplanung und Beratung GmbH
Muesstieg 28, 06502 Thale Tel.: 0 39 47 / 95 20
E-Mail: info@ipb-thale.de