

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME (Teil B) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Anlehnung an die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Wohnen allgemein und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 und § 87 Abs. 3 BauO LSA

GRZ 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

OK 11 m Maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

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

Private Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche für Fuß- und Radverkehr

Zweckbestimmung

verkehrsberuhigte Mischfläche

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1, M2, E1 Bezeichnung der Maßnahmen

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

15.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Anwohnern, Versorgungsträgern, Leitungsträgern, Entsofordnungs- und Rettungsdiensten

ANGABEN BESTAND

543 Flurstücke und Flurstücknummern

112 Gebäude mit Hausnummer

Flur 9 Flur 16 Grenze der Flur und Flurnummern

Wasserflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

§ 1 - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1) Das zeichnerisch festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

2) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

4) Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

§ 2 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 Abs. 1 und 16 Abs. 6 BauNVO

1) Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,5 m über der Geländeoberkante des jeweiligen Baugrundstückes liegen.

2) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 11 m zulässig.

§ 3 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Baugrundstückes i.S.d. des § 2 Abs. 3 Satz 2 bzw. des § 6 Abs. 4 BauO LSA. Die natürlich gewachsene Geländeoberfläche ist die Oberfläche des Bodens, die nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert worden ist.

2) Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von baulichen Anlagen, insbesondere von:

- Dachfirst (auch oberster Abschluss von Pultdächern) und Attika,
- technischen Aufbauten wie Schornsteinen, Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlagen,
- untergeordneten Bauteilen wie Geländern, Pergolen und fest installierten Anlagen zum Sonnenschutz.

§ 4 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 BauNVO)

1) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig.

2) Innerhalb eines Abstandes von 3 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und zu den privaten Verkehrsflächen für Fuß- und Radverkehr (entlang dem Weg zum Spielplatz) sind unzulässig:

- sämtliche Nebengebäude (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen, Unterstände) und
- insbesondere überdachte Stellplätze, Carports und Garagen.

3) In einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig:

- Wege und Zufahrten,
- nicht überdachte Terrassen und Freisitze und
- Swimmingpools.

§ 5 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

1) Maßnahme M1 - Anlage einer Baumgruppe und einer Strauchhecke

In den festgesetzten Flächen der Maßnahme M1 sind eine Baumgruppe aus heimischen Laubbäumen und eine Strauchhecke neu anzupflanzen.

Baumgruppe:
Es sind mindestens 25 Bäume gem. Artenliste neu anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 5 unterschiedliche Baumarten aus der nachstehenden Artenliste für die Baumgruppe zu verwenden.

Strauchhecke (3-reihig):
Es sind mindestens 5 unterschiedliche Straucharten aus der nachstehenden Artenliste für die Strauchhecke zu verwenden. Gleiche Arten sind in Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

2) Artenlisten für Maßnahme M1

Baumgruppe	Wuchshöhe 10-20 m	Strauchhecke
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Feldahorn (Acer campestre)	Schlehe (Prunus spinosa)
Stie-Eiche (Quercus robur)	Hainbuche/Weißbuche (Carpinus betulus)	Hasel (Corylus avellana)
Winter-Linde (Tilia cordata)		Weißdorn (Crataegus laevigata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)		Kornelkirsche (Cornus mas)
		Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
		Hundsrose (Rosa canina)
		Feldahorn, Strauchform (Acer campestre)

3) Maßnahme M2 - Begünung Regenrückhaltebecken

Die Maßnahmenfläche M2 ist als artenreiches Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Ansaat auf den Flächen mit neu entstehenden Ruderstrukturen und der Randbereiche an den Flurstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Es ist die Eigenbegrünung und Nutzung des im Boden vorhandenen Samenvorrats zuzulassen. Der Einsatz von Pestiziden und Dünger ist unzulässig.

Nach Etablierung sind maximal 2 Pflegeschnitte pro Jahr durchzuführen. Die Schnitthöhe soll 10 cm betragen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen oder Schlegeln sind nicht zulässig. Zwischen beiden Pflegeschnitten muss ein Zeitraum von mindestens 2 Monaten liegen. Eine Pflege durch Beweidung ist möglich. Bei einer geplanten Beweidung ist ein Pflegekonzept mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4) E1 - Externe Ausgleichsmaßnahme

Im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme E1 soll die bestehende Baumreihe durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume weiterentwickelt werden.

Es sind mindestens 15 Bäume an dem dortigen Feldweg als Verlängerung der bereits vorhandenen Pflanzung neu anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bestehende Feldzufahrten sind unter Berücksichtigung der Durchfahrtsbreiten von landwirtschaftlichen Großmaschinen zu erhalten. Sie dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Es sind die bereits in der vorhandenen Pflanzung verwendeten Baumarten zu verwenden:

- 7x Winter-Linde (Tilia cordata)
- 8x Feld-Ahorn (Acer campestre)

5) Herkunft des Pflanzgutes

Zur Pflanzung ist ausschließlich gebietseigenes, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden. Ein Herkunftsnachweis ist vorzulegen. Zur Information: Der Geltungsbereich befindet sich gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BIN 2011) im Vorkommensgebiet 2 „ostdeutsches Tiefland“.

6) Durchführung der Pflanzungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen

Folgendes ist bei der Durchführung der Pflanzungen umzusetzen:

Bäume	Straucher
- Pflanzabstand der Bäume: 10 m	- Die Strauchhecke ist 3-reihig anzulegen.
- Stammumfang 14 - 16 cm, 3xv, mB	- Abstand Reihen: 1,5 m
- Verblässchutz durch Drainhose (120 - 150 cm)	- Abstand zu pflanzenden Straucher untereinander: 1,5 m
- Wühlenschutz Wurzelballen aus unverzinktem Material	- versetzte Pflanzungen in den Reihen
- Langzeit-Stammschutzfarbe auftragen	- Sicherung Strauchpflanzungen mit geeigneten Maßnahmen vor Wildverbiss
- Pflanzscheibe mulchen	
- Fertigstellungspflege 1. Jahr / Entwicklungspflege 2. und 3. Jahr	

7) Frist zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind im angegebenen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes im Geltungsbereich durchzuführen.

§ 6 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG)

VASS 1: Kontrolle auf dies Plangebietes hinsichtlich geschützter Arten

Das Plangebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen oder vorbereitenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Erschließung usw.) auf das Vorkommen geschützter Arten (z.B. Zauneidechsen) durch eine fachlich qualifizierte Person zu kontrollieren.

Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Sollten geschützte Arten vorgefunden werden, d.h. es werden belegte oder unbelegte Quartiere oder Tiere geschützter Arten nachgewiesen ist dies der Unteren Naturschutzbehörde durch den Investor mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In diesem Fall dürfen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

HINWEISE

1. Gestaltung von Privatgärten: Unzulässigkeit von sogenannten Schottergärten

Gem. § 9 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

sowie dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Sogenannte Schottergärten sind somit gem. § 9 Abs. 2 BauO LSA unzulässig.

2. Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen M1, M2 und E1

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen M1, M2 und E1 ist vor Rechtskraft der Planung vertraglich zu sichern. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Weiterbestadt Quedlinburg und dem Investor zu empfehlen.

3. Sicherung Bewirtschaftbarkeit der an die externe Ausgleichsfläche E1 angrenzenden Ackerflächen

Die Bewirtschaftung mit Großmaschinen darf nicht behindert werden. Abtransport- und Überlademöglichkeiten für landwirtschaftliche Produkte sind zu berücksichtigen und mit den Bewirtschaftern vor Ort rechtzeitig abzustimmen.

4. Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, vor Baubeginn vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, um Aufschluss u.a. über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostempfindlichkeit des Bodens zur erhalten und entsprechende Gründungsempfehlungen abzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Weiterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Galgenberg“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2023 im Amtsblatt „Quirier“ der Weiterbestadt Quedlinburg ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 06.11.2023 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfs im Internet. Zeitgleich lagen die Unterlagen öffentlich aus (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt „Quirier“ der Weiterbestadt Quedlinburg vom 25.10.2023).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 06.11.2023 mit Fristsetzung bis zum 08.12.2023.

Quedlinburg, den Siegel Der Oberbürgermeister

2. Entwurf

Der Stadtrat der Weiterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 30.05.2024 den Entwurfsbeschluss gefasst, die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.06.2024 im Amtsblatt der Weiterbestadt Quedlinburg ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“ war in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht; zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.

Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Anschreiben vom 01.07.2024 und Fristsetzung bis zum 09.08.2024.

Quedlinburg, den Siegel Der Oberbürgermeister

3. Abwägung/Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“ wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Quedlinburg, den Siegel Der Oberbürgermeister

4. Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den externen Ausgleichsmaßnahmen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung und dem Umweltbericht wird hiermit ausgeteilt.

Quedlinburg, den Siegel Der Oberbürgermeister

5. Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“ nebst Begründung und Umweltbericht wurde am im Amtsblatt „Quirier“ ortsüblich bekannt gemacht. Ebenfalls bekannt gemacht wurde der Ort, an dem der Bebauungsplan nebst Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Quedlinburg, den Siegel Der Oberbürgermeister

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung ist eine / keine Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Quedlinburg, den Siegel Der Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“, Quedlinburg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der externen Ausgleichsmaßnahmen (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung und dem Umweltbericht wird als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- das Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132).

Weiterbestadt Quedlinburg, den (Siegel)

..... (Siegel)

Oberbürgermeister

Weiterbestadt Quedlinburg

Bebauungsplan Nr. 2 "Galgenberg", 3. Änderung

Stand Dezember 2024

Planverfasser: Gezeichnet: 21

Dipl. Ing. Frank Ziehe

Büro Braunschweig, Büro Hessen, Tel.: 0531 480 36 30, Fax: 0531 480 36 32, An der Petriehöhe 1, Teichstraße 1, Mobil: 0163 52 82 52 1, 38106 Braunschweig, 38835 Hessen, Email: info@ag-ge.de

Datum: Dezember 2024, Geprüft: Ju, Rev.-Nr.: 29