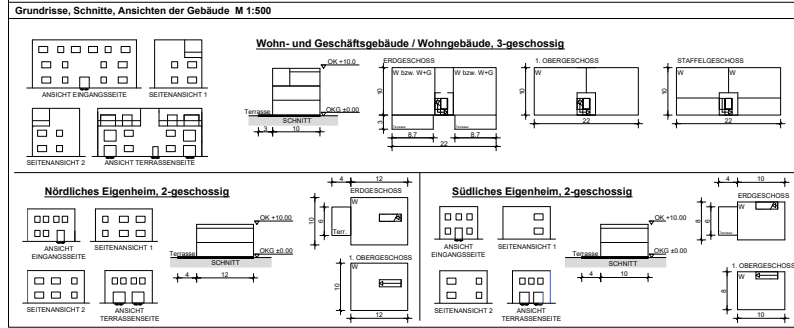


PLANZEICHNERKLÄRUNG
 In Anlehnung an die Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

DARSTELLUNGEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

	Geltungsbereich		Grundstückszufahrt		Flurstücke und Flurstücknummern
	Überbaubare Grundstücksflächen / geplante Gebäude		Fahrbahn		bestehende Gebäude und Hausnummern
	Gebäude		Fußwege		Grenze der Flur und Flurnummer
	Terrassen		Stellplätze mit Nummerierung		Höhenpunkte über Normalhöhe Null (NNH) in Metern
	Geschossigkeit		Private Grünflächen		Pflanzstreifen
	Art der baulichen Nutzung		Spielplatz		
	W Wohnhaus				
	WG Wohn- und Geschäftshaus				
	Maximale Bauhöhen				
	OK 7m				
	OK 10m				
	Überkante baulicher Anlagen max. 7 m bzw. 10 m				



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 - Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 1) Innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig:
 - 3 Wohngebäude und 2 Wohn- und Geschäftsgebäude mit 3 Vollgeschossen,
 Die Grundfläche des 3. Vollgeschosses darf maximal 85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen;
 - 2 Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen,
 - zu den zulässigen Nutzungen gehörige Terrassen,
 - 1 Spielplatz.
 2) In den Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftsgebäude sind neben dem Wohnen folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Spisenservices sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verweilungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
 Weiterhin sind die zu den zulässigen Nutzungen gehörigen und ihnen dienenden Nebenanlagen zulässig.
 3) Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der öffentlichen Straße "Klopstockweg" aus über die festgesetzten Fahr- und Fußwege.
 4) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabens und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, die durchzuführen sind der Vorhabenbeiträge im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andererseits des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2 - Maximale Bauhöhen und Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 sowie § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 3 BauD LSA)
 1) Bauhöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 Für die zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen gelten die zweierhöhen festgesetzten maximalen Bauhöhen. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solarteilen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umrisseingangsflächen des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.
 2) Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 16 BauNVO, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauD LSA)
 Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen höchsten Anlage. Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.
 Untere Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhen der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhen Null (m. ü. NNH). Es ist bei der Ermittlung der Höhen der nächstgelegene Höhenpunkt heranzuziehen. Zwischenwerte dürfen linear interpoliert werden.

§ 3 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 8 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 8 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG)
VASB 1 - Kontrolle auf das Plangebietes hinsichtlich geschützter Arten
 Das Plangebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen oder vorbereitenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Erschließung usw.) auf das Vorkommen geschützter Arten (z.B. Zaunidechen) 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 un belegte Quartiere oder Tiere geschützter Arten nachgewiesen, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In diesem Fall dürfen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

§ 4 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26, Buchstabe a) BauGB)
Pflanzstreifen - Herstellung eines Gehölzstreifens als Strauchbaumbhecke
 Auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan als Pflanzstreifen festgesetzten Flächen ist ein Gehölzstreifen als zweifelhäufige Strauchbaumbhecke aus heimischen Arten durch Anpflanzungen zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Es sind für die Pflanzungen verschiedene Gehölzarten aus der nachstehenden Artliste zu verwenden - mindestens je 4 Straucharten und mindestens je 4 Baumarten:
 Hohe Sträucher (10-20 m)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Eingeflügelter Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Elyonurus europaeus)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 Mittelhohe und niedrige Sträucher (bis 5 m Höhe)
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Roter Hartweige (Cornus sanguinea)
 - Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hundsrösche (Rosa carolina)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 - Punus spines (Scheuch / Schwarzdorn)
 Hohe Baumarten (> 20 m)
 - Spitz-Ahorn (Acer glaberrimum)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Gemeine Eiche (Fraxinus excelsior)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Berg-Ulme (Ulmus glabra)
 - Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
 Mittelhohe Baumarten (10-20 m)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Weiß-Birke (Betula pendula)
 - Hain-Buche (Carpinus betulus)
 - Wild-Äpfel (Malus sylvestris)
 - Wild-Sirre (Pyrus pyramidalis)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
Pflanzgut
 Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischen Saatgut des Vorkommensgebietes 2 „Ostdeutsches Tiefland“ gezogetes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Für das Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen. Folgende Pflanzqualitäten sind einzubringen:
 - Bäume: Stammumfang mind. 14 - 16 cm, mind. 3x verpflanzt,
 - Sträucher: Höhe 100-150 cm, mind. 5 Triebe, mind. 1x verpflanzt.

2) Umsetzung der Maßnahmen
 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Baubeginn des ersten Gebäudes vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3) Pflegemaßnahmen
 Neben der Ausfällung der Pflanzenarbeiten sind die Fertigstellungsphase (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungsphase auszuführen:
 1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
 2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungsphase)
 3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungsphase)
 4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungsphase)
 5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungsphase)

§ 5 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB)
 1) Unzulässigkeit von Heus- und Kiefern für den Anbau von Nahrungsmitteln
 Die Anlage von Gärten für den Anbau von Nahrungsmitteln direkt im Boden sowie die Nutzung des Bodens zum Anbau von Pflanzen zum Verzehr sind nicht zulässig.
 2) Kinderspielflächen und Spielplätze
 Die Flächen des Spielplatzes und sonstige Kinderspielflächen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Oberboden in Mindestschichtdicke von 35 cm nach Setzung abgedeckt werden. Der verwendete Oberboden muss die Vorsorgewerte gem. Anlage 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhalten.
 3) Sandkästen
 Unterhalb von Sandkästen ist eine Grabensperre einzubauen (z.Bsp. Vlies/Geotextil).

§ 6 - Maßnahmen zum passiven Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 1) Schallschützende Räume
 Schallschützende Räume sind:
 - Wohnräume, einschließlich Wohnküchen und Wohnkochen,
 - Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben,
 - Kinderzimmer,
 - Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
 2) Anforderungen an Außenbauteile schallschützender Räume
 Im Plangebiet müssen alle Außenbauteile von schallschützenden Räumen mindestens nachstehende Bau-Schalldämm-Maße (R' w) erfüllen:
 - Lärmpegelbereich III: Bau-Schalldämm-Maß min. 35 dB
 3) Anforderungen an Fenster und Türen schallschützender Räume
 Im Plangebiet müssen alle Fenster und Türen schallschützender Räume die Anforderungen der folgenden Schalldämmklassen (DK) erfüllen:
 - Lärmpegelbereich III: SK 3 (Bau-Schalldämm-Maß 35-39 dB)
 4) Abweichungen
 Abweichungen von den Festsetzungen gem. § 7 Abs. 1 bis 3 sind zulässig, sofern im Einzelfall die Erfordernisse eines geringeren Bau-Schalldämm-Maßes für die schallschützenden Räume nachgewiesen wird.
 5) Der Nachweis für die Einhaltung der vorstehenden Vorgaben (textl. Festsetzungen § 7 Abs. 1 bis 4) ist in den Bauvorschriften zu führen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung
 Der Stadtrat der Weiterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 "Revitalisierung Klopstockweg" als Effekt der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
 Dieser Beschluss und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am im "Quier" der Weiterbestadt Quedlinburg ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
 Quedlinburg, den
 Der Oberbürgermeister Siegel

2. Entwurf
 Der Stadtrat der Weiterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am den Entwurfsbeschluss gefasst sowie die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet beschlossen. Dieser Beschluss wurde am im "Quier" der Weiterbestadt Quedlinburg ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 "Revitalisierung Klopstockweg" war in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht; zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom bis öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichung Frist Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.
 Parallel dazu erfolgten 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 Anscheben vom und Fristsetzung bis zum
 Quedlinburg, den
 Der Oberbürgermeister Siegel

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.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 45 "Revitalisierung Klopstockweg" wurde am vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Quedlinburg, den
 Der Oberbürgermeister Siegel

4. Ausfertigung
 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 "Revitalisierung Klopstockweg" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
 Quedlinburg, den
 Der Oberbürgermeister Siegel

5. Inkraftsetzung
 Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 "Revitalisierung Klopstockweg" nebst Begründung wurden am im "Quier" ortsüblich bekannt gemacht. Ebenfalls bekannt gemacht wurde der Ort, an dem der Bebauungsplan nebst Begründung 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 Rechtsrügen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhöchtdurchsprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 "Revitalisierung Klopstockweg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.
 Quedlinburg, den
 Der Oberbürgermeister Siegel

6. Ausfertigung 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
 Der Oberbürgermeister Siegel

PRÄAMBEL

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 45 "Revitalisierung Klopstockweg" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan(Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.
 Rechtsgrundlagen sind:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017/19634, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017/13786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) und
 - das Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834).
 Weiterbestadt Quedlinburg, den
 Der Oberbürgermeister Siegel

Weiterbestadt Quedlinburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45
"Revitalisierung Klopstockweg"
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
 Entwurf, Stand Mai 2025

Planverfasser
Dipl.-Ing. Frank Ziehe
 Büro Braunschweig | Büro Hessen
 An der Patzschke 4 | Teschstraße 1
 38106 Braunschweig | 38833 Hessen
 Tel.: 0531 480 36 30 | Fax: 0531 480 36 32
 Mobil: 0163 52 82 52 1 | Email: info@zfg.de
 Datum: Mai 2025
 Gezeichnet: LZ
 Rev.-Nr.: 01

HINWEISE
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Vorgaben der "Satzung über notwendige Stellplätze der Weiterbestadt Quedlinburg als örtliche Bauvorschrift" (Stellplatzsatzung) zu beachten.