

Welterbestadt Quedlinburg
Bebauungsplan Nr. 02 „Galgenberg“, 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

gemäß § 9 Baugesetzbuch

Fassung: Entwurf
Stand: Mai 2017

Der Bebauungsplan Nummer 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 12.06.1997 beschlossen und ist seit der Veröffentlichung der Genehmigung am 20.08.1997 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in den Jahren 1998/99, um im westlichen Teilbereich die vorhandene Siedlung baulich zu verdichten. Die 1. Änderung ist am 02.11.2001 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1. Geltungsbereich des rechtskräftigen B- Planes und Geltungsbereich der 2. Änderung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Welterbestadt Quedlinburg. Südwestlich schließen sich mit Eigenheimen bebaute Grundstücke an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Plangebietes ist durch eine dicke Strichlinie im Plan kenntlich gemacht.

2. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet kann die Nachfrage nach Bauplätzen für eine Eigenheimbebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage nicht befriedigt werden. Die Realisierung des vorhandenen Bebauungsplanes konnte bisher nicht erfolgen. Durch die Initiatoren des aktuellen Projektes wurde festgestellt, daß die vorhandenen Regeln zur Bebauung und Gestaltung von potentiellen Bauherren nicht akzeptiert werden konnten. Dies führte zu Überlegungen, für einzelne Vorhaben Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwirken. Es zeigte sich jedoch, dass die Anzahl der Vorhaben, die nur mit Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren wären, das zulässige Maß einer Ausnahme bei weitem überschreiten würden. Aus diesem Grunde wurde, zur Schaffung optimaler Bedingungen und einer geordneten Entwicklung, eine Anpassung des Bebauungsplanes Nummer 02 an die aktuell gestellten Anforderungen erforderlich.

3. Rahmenbedingungen

Das Baufeld wurde bereits baureif hergerichtet. Mit der Errichtung der Erschließungsanlagen wurde begonnen. Die Vermessung und Absteckung sind erfolgt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Das Planungsgebiet und die geplanten Bauvorhaben sind, entsprechend der bestehenden Bebauungsplanung, mit den übergeordneten Planungen vereinbar. Es entsteht keine neue Wirkung, die über das unmittelbare Baugebiet hinaus reicht.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend dem Charakter der umliegenden Bebauung wird das Gebiet unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bebauungsdichte wird über die Grundflächenzahl 0,4 festgelegt, da sich die Anordnung der Baugrenzen verändert hat. Es ist pro Baugrundstück, innerhalb der Baugrenzen, mehr Raum verfügbar; die Limitierung der Flächenversiegelung erfolgt über das Festhalten an der vorhandenen Grundflächenzahl sowie der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenvorschriften. Die freizügigere Gestaltung der Gebäude wird auch dadurch ermöglicht, daß maximal zwei Vollgeschosse zugelassen sind.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorgesehenen 3 Planstraßen. Es ist nicht vorgesehen, öffentliche Parkplätze einzurichten. Aus diesem Grund wurde festgelegt, daß für jede Wohnung zwei Stellplätze herzurichten sind.

Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist durch die zu errichtenden Leitungsnetze gesichert.

Es gilt der Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

6. Örtliche Bauvorschrift

Um den Bauherren eine möglichst eigenständige Gestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen, werden keine gestalterischen Vorgaben bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sowie der Stellung auf dem Grundstück gemacht. Die Materialien der Dacheindeckung wurden, entsprechend der ortsüblichen, vorhandenen Ausführungen festgelegt.

Die Festlegungen zur Gestaltung der Unterbringung von Müllbehältern dienen der Sicherung eines hohen ästhetischen Niveaus der Siedlung.

Mit der Vorschrift zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Im Bereich der Böschung entlang des westlichen Bereiches des Baufeldes wurde eine Baulinie mit 7,0 m Grenzabstand festgelegt. Dies ist erforderlich, weil die geologischen Verhältnisse des Baugrundes eine Bebauung der Böschungskante nicht zulassen.