



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. / S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. / S. 2808) in Verbindung mit § 8 des Kommunalverfassungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) hat der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

**Erklärung der Planzeichen**

- Erklärung der Planzeichen  
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (in Verb. mit textlichen Festsetzungen...)
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Bau NVO
  - 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Bau NVO
  - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 18 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen u. überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- offene Bauweise gem. § 22 (2) Bau NVO
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsfächen, der Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche
- sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 gemäß § 9 (7) BauGB
- sonstige erläuternde Planzeichen
- Flurstücksgrenzen (Auszugsweise)
  - Bemalung der Baugrenzen
  - vorhandene Gebäude

**Textliche Festsetzungen**

Es gilt der Grundordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 "Galgenberg"

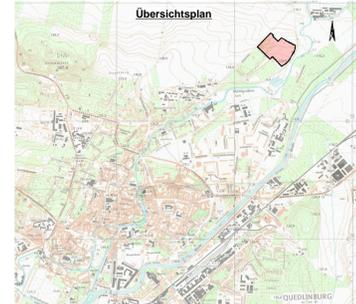
- § 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung  
Das Plangebiet ist gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ( WA ) ausgewiesen.  
  
Die nach § 4 Absatz 2 zulässigen Arten von Nutzungen sowie nach § 4 Absatz 3 vorgesehenen Ausnahmen sind im Plangebiet zulässig.
  2. Höhenlage der Gebäude  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,50 m über der mittleren Höhe der Fahrbahn vor dem jeweiligen Baugrundstück festgelegt. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke am Lehofsberg, hier ist das geplante Gelände maßgebend.  
Die maximale Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist auf 10,0 m beschränkt. Die Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß wird auf höchstens 7,50 m festgelegt.
  3. Stellplätze  
Es sind für jedes mit einem Einfamilienwohaus bebaute Grundstück, pro Baugrundstück, mindestens 2 PKW- Stellplätze einzurichten. Für jede weitere Nutzungseinheit ist ein weiterer Stellplatz herzustellen.
- § 2 Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA)
1. Dachformen und Dachneigungen sind nicht vorgeschrieben.
  2. Dacheindeckung  
Für Bauten mit einer Dachneigung ab 22° gilt:  
Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind in Anlehnung an vorhandene ortstypische Eindeckungen, nichtglänzende, naturrote bis braune und anthrazit bis schwarze Dachziegel zulässig.
  3. Müllbehälter  
Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Einfriedungen der Standplätze sind durch Materialwahl und Farbgebung der Gestaltung des Gebäudes oder Einfriedung anzupassen.
  4. Werbeanlagen, Automaten  
Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Lichtwerbung und Automaten sind nicht zulässig.  
Pro Geschäft oder Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig
  5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche  
Private Verkehrsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

**Hinweis:**

Auf den Flurstücken 811, 812, 813, 814, 816, 840, 851, 852, 853, der Flur 8 ist gemäß Baugrundgutachten vom 31.07.2016 und dessen Ergänzung vom 12.08.2016 eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Für diese Grundstücke ist der Anschluss an den Regenwasserkanal vorgeschrieben.

**Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“ befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Es handelt sich um ein ausgedehntes Siedlungsareal der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit. Aus diesem Grunde wurden bereits in den 1990er Jahren archäologische Dokumentationsarbeiten im Bereich der vorgesehenen Erschließungsstraßenrampen durchgeführt. Untersuchungen in den eigentlichen Bauflächen erfolgten nicht. Das bedeutet, dass für alle Bodeneingriffe außerhalb der bereits archäologisch dokumentierten Flächen denkmalrechtliche Genehmigungen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA) und archäologische Dokumentationsarbeiten (gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA) erforderlich sind.



[TK 10 / 7/2016] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg am 29.07.2017 erfolgt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 15.06.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 07.08.2017 bis 07.09.2017 im Dienstgebäude der Stadt Quedlinburg, Markt 1, 06484 Quedlinburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten ausliegen. Da öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 29.07.2017 im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2017 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist am in Kraft getreten.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

**WELTERBESTADT QUEDLINBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR: 02**

**"GALGENBERG"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**2. ÄNDERUNG**  
im vereinfachten Verfahren  
nach § 13 BauGB

Verfasser:

Dipl.- Ing. Ingo Bille  
Reichenstraße 40  
06484 Quedlinburg

Maßstab: 1 : 1000  
Fassung:

Stand: Oktober 2017  
Satzung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Galgenberg" mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung  
Maßstab: 1: 2000

[ALKIS / 08/2016] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010