



TEIL A: PLANZEICHNUNG Maßstab M 1:1.000

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90)

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Einfahrt nach 6.4

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr.6.3 PlanV) Zweckbestimmung: private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Trinkwasser, unterirdisch
- Schmutzwasser, unterirdisch
- Regenwasser Straßenentwässerung, Anschluß an vorhandenes Entwässerungssystem
- Eit- Leitung, unterirdisch
- Unterflurhydrant zur Löschwasserversorgung mit einer Mindestleistung von 48m³/h = 1.600l/min über 2Stunden

Sonstige Planzeichen

- Flurstücksgrenzen im Bestand
- 170** (z. B.) Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Nummer, informativ
- Mit Leitungsrechten und Dienstbarkeiten belastete Flächen mit Grundbucheintragung auf eigenem Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) zu Gunsten der Nutzer

Matrix

		Zulässige Art der Nutzung hier: Urbane Gebiete
Anzahl d. Vollgesch. hier: 1		zulässige Firsthöhe
Grundflächenzahl		zulässige Traufhöhe

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BjBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) m.W.v 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Nachrichtliche Übernahme

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage der Welterbestadt Quedlinburg

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

MU "Urbane Gebiete" gemäß § 6a BauNVO
 hier: MU 1 zulässig sind Wohnnutzungen gemäß der möglichen Regelung zur räumlichen Gliederung/Zonierung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.
 MU 2 zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 6a BauNVO
 MU 3 zulässig sind Nutzungen gemäß § 6a BauNVO, wenn deren Störgrad die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte nicht überschreitet.
 Diese Festsetzung erfolgt gemäß der möglichen Regelung zur räumlichen Gliederung/Zonierung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.

1.2 Im MU 1 wird nach §§ 16 und 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet MU: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse: I
- zulässige Firsthöhe 9,5m und zulässige Traufhöhe 4,5m, gemessen an der mittleren Straßenhöhe am Grundstück
- Carports und Garagen n. § 12 BauNVO können außerhalb des Baufensters zugelassen werden.
- Nebenanlagen n. § 14 BauNVO werden auf Geräteschuppen beschränkt und außerhalb des Baufensters zugelassen.

1.3 Im MU 2 wird nach §§ 16 und 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet MU: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- First- und Traufhöhen:
 - im westlichen Teilgebiet (ehemaliges Verwalterhaus) die zulässige Firsthöhe 13m und die zulässige Traufhöhe 8m,
 - im mittleren Teilgebiet (Wirtschaftsgebäude und geplante Ferienhäuser) die zulässige Firsthöhe 9m und die zulässige Traufhöhe 7m,
 - im südlichen und östlichen Teilgebiet (Scheunen und geplante Wohnhäuser) die zulässige Firsthöhe 11m und die zulässige Traufhöhe 9m, gemessen an der mittleren Straßenhöhe am Grundstück.
- Carports und Garagen nach § 12 BauNVO können außerhalb des Baufensters zugelassen werden.
- Nebenanlagen n. § 14 BauNVO werden auf Geräteschuppen beschränkt und außerhalb des Baufensters zugelassen.

1.4 Im MU 3 wird nach §§ 16 und 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet MU: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: III
- zulässige Firsthöhe 23m und zulässige Traufhöhe 12m, gemessen an der mittleren Straßenhöhe am Grundstück.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- Baubedingter Schadstoffeintrag ist insbesondere durch Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften für Boden und Wasser während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von gefährdenden Stoffen bzw. Sicherung dieser Flächen, kein Betanken von Baumaschinen/-fahrzeugen auf ungesicherten Flächen sowie ordnungsgemäße Entsorgung von Abbruchmaterialien (gem. § 9 BauGB (1) Nr. 20) zu vermeiden.
- Boden-, flächenschonende und flächensparende Bauweise ist durch Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme und ausschließliche Nutzung der befestigten Flächen für Baustelleneinrichtung, Bauverkehr usw. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) vorzunehmen.
- Sicherung des Oberbodens ist durch fachgerechten Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverwendung bzw. Abtransport und fachgerechte Entsorgung nichtverwertbar Aushubmassen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) vorzunehmen.
- Sicherung von Brut-, Nist- und Lebensstätten ist durch Durchführung der notwendigen Baufeldberäumungsarbeiten (Abtrag Oberboden, Grasnarbe, Vegetationsbestände, Gebüsche usw.) außerhalb der Brutperiode der Avifauna (März bis September) (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) vorzunehmen.

3. Sonstiges

Die westliche MU 2 Teilfläche ist mit einem Leitungsrecht laut Teil A "Planzeichnung" zugunsten der Nutzer zu belasten.



Übersichtskarte ca. M 1: 10.000

Kartengrundlage

Gemarkung: Quedlinburg Gemeinde: Quedlinburg Flur: 30
 Vervielfältigungs- und Verbreitungsgenehmigung erteilt durch Landesamt für Vermessung und Geoinformation -LSA
 Aktenzeichen für B-Plan:
 LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A3-6018504-2013

Planer: Bauplanungsbüro Lutz Wilkerling
 Rübchenstr. 34 in 06502 Thale

Stand: 21.01.2020

Anlage 1 zur Vorlage BV-StRQ/088/19

**Welterbestadt Quedlinburg
 Bebauungsplan, n. § 13a BauGB, Nr. 47 "Moorhof"
 Gernröderweg 4a, 06484 Quedlinburg**

Entwurf M 1:1.000