

Planzeichnung (Teil A)

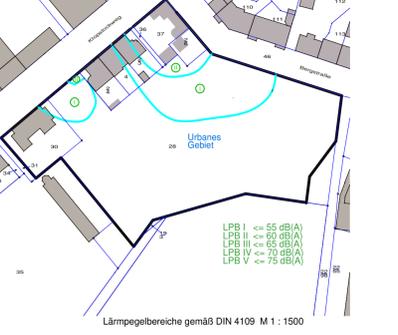
Maßstab 1 : 1000



Reichweitenbemessung der Hydranten für das Baugebiet M 1:3000



Lärmpegelbereiche Bebauungsplan Nr. 40 Klopstockweg/Bergstrasse



PRÄAMBEL

Die Weiterbestand Quedlinburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020, des § 65 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt - BauO LSA - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440) und zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187), des Kommunalverfassungsgesetz - KVfG LSA - in der Fassung vom 17.06.2014 und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2016 (GVBl. LSA S. 166), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m. W. v. 13.03.2020 und des Art. 5 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt - NatSchG LSA - in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569) und zuletzt geändert durch Art. 1 vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346) den Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung Klopstockweg/Bergstraße" als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 12.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 "Klopstockweg/Bergstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erarbeitet. Daher entfallen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

3. Information der Landesplanungsbehörde

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

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

4. Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 21.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Klopstockweg/Bergstraße" mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2021 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 "Klopstockweg/Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 08.12.2021 bis zum 19.01.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg, Ausgabe Nr. xx/2021 vom xx.xx.2021, 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 geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

7. Abwägung

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

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

8. Beschluss

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat den Bebauungsplan Nr. 40 "Klopstockweg/Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

9. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Klopstockweg/Bergstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteigt.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

10. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 "Klopstockweg/Bergstraße" wurde am im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg Nr. gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, aufgeführt. In der Bekanntmachung ist gleichfalls auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 40 ist am in Kraft getreten.

Quedlinburg, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind nicht zulässig und werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmen bilden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 75 m².
- Nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO vorgesehene Ausnahmen (Vergnügungstälten und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im urbanen Gebiet MU1 ist die maximale Firsthöhe mit 13 m festgesetzt. In den urbanen Gebieten MU2 und MU4 ist die maximale Firsthöhe mit 16 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie, der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (§18 (1) BauNVO). Dachaufbauten, die der Dachbegrünung dienen sowie PV- und Solaranlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Firsthöhen überschreiten.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- In den Urbanen Gebieten ist die nicht überbaute Grundstücksfläche durch das Anpflanzen heimischer Bäume oder standortgerechter Obstbäume und heimischer Sträucher / Strauchhecken gründerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des urbanen Gebietes ist von den künftigen Parzellenbesitzern mind. ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Qualität ist Stammumfang von 12-14 cm gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Folgende Baumarten werden empfohlen: Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind unabhängig von ihrer Größe dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
- Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Niederschlagswasserbeseitigung Das auf den privaten Baugrundstücken und privaten Stichstraße anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln, nachzunutzen und / oder zu versickern.
- Im urbanen Gebiet sind die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen (insbesondere die Vorgartentflächen) zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für das Urbane Gebiet MU1 sind die maximal zulässigen Schall-Emissions- oder Immissionswerte abweichend von den zulässigen Werten für ein urbanes Gebiet, mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen

- Die Flächen der privaten Anliegerstraße (P) sind in gesamter Länge und Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern, Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr sowie von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II Hinweise

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.

Sollten ältere Gehölze betroffen sein, wären diese vorab auf das Vorhandensein von Höhlen/ größeren Rindenspalten u.ä. zu untersuchen. Sofern sich Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Tierarten ergeben sollten, wäre die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde einmündlich abzustimmen.

Bodenschutz

Beim Umgang mit der oberen Bodenschicht ist das BBodSchG zu beachten. Der anfallende Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall TR 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" zu verwenden.

Die im Rahmen der Tiefbau-/Gründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Mit anfallenden Bauschuttabfällen ist ebenso zu verfahren. Die Nachsorge der Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme kontaminierte Bodenbereiche festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Fr.-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt Tel.: 0 39 41/59 70 - 57 65 oder - 57 60) unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Altlastenkataster des Landkreises Harz ist für eine Teilfläche des Vorhabengebietes eine Altlastenverdachtsfläche (Kennziffer 15 085 235 5 23123-Merik Werk) erfasst. Nach erfolgter Untersuchung ergab das Ergebnis, dass die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete eingehalten werden. Auch bei den vorher durchgeführten Boden- und Baugrunduntersuchungen wurden keine Überschreitungen (R_sminA) festgestellt.

Baugrund

Bei der Bauplanung sind die Gründungsbedingungen durch Baugrundgutachten zu ermitteln.

Kampfmittel

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnte anhand der Unterlagen (Belastungskarte) nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und ordnungsgemäßen Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Jedoch unabhängig von der Belastungskarte können Kampfmittelreste jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Die zukünftigen Bauherren müssen die Grundstücke auf Altlasten untersuchen lassen.

Schallschutz

Das Plangebiet wurde in Bezug auf den Immissionsschutz im Gutachten der Fa. ECO AKUSTIK GmbH Bericht Nr. ECO 22048 vom 10.05.2022 einer schallschutztechnischen Beurteilung unterzogen. Dazu wurden die Flächen, die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen mit Schall-Emissionen belegt, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gemengelage (60/45 dB (A)) führen. Die Ergebnisse der flächendeckenden Berechnungen sind als Lärmpegelbereiche im B-Plan Planteil A und in der Anlage 1 des schallschutztechnischen Gutachtens dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass innerhalb der geplanten urbanen Gebietes in allen Beurteilungszeiträumen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Privatstraßen

Verantwortlich für den Bau, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsfläche sind die Eigentümer

Naturschutz-Landschaftspflege

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Insbesondere wird auf den Zusammenhang von § 19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

III Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie allgemein

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist aufgrund der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologische Funde sofort zu informieren und die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals " bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen " Aufgrund der topographischen Situation im Hochuferbereich der Bode bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannt Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Bauehindernisse im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA)

Abwasserbeseitigung

Sollte für die Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes Grunddienstbarkeiten der Leitungen erforderlich werden, so ist die rechtliche Sicherung der geplanten Entsorgungsvariante zu gewährleisten. Somit ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung der Erschließung mittels eingetragener Grunddienstbarkeit nachzuweisen.

Niederschlagswasser

Der Grundstückseigentümer ist nach § 79bWVG LSA zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet so weit nicht die Gemeinde / Abwasserverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Der Nachweis der schadlosen Niederschlagsversickerung hat über ein Bodengutachten der einzelnen Parzellen zu erfolgen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. 09. 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt LEntwG LSA vom 23.04.2015 (GVBl. LSA. S. 170)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160), in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S. 440)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg, Bekanntmachung vom 03.02.2008, letzte Berichtigung vom 28.12.2014
- Hauptsatzung der Welterbestadt Quedlinburg vom 14.11.2014 in Kraft seit 30.11.2014 in der Fassung der 2. Änderung vom 03.12.2018
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Planzeichen

(§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 6a BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 = Geschossflächenzahl (GFZ)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 = Grundflächenzahl (GRZ)
FH = maximale Firsthöhe = 16 m bzw. 13 m
II - IV = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II - III = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser /Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

offene Bebauung

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: private Anliegerstraße

Zweckbestimmung: private Fläche für Müll

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Private Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Welterbestadt Quedlinburg

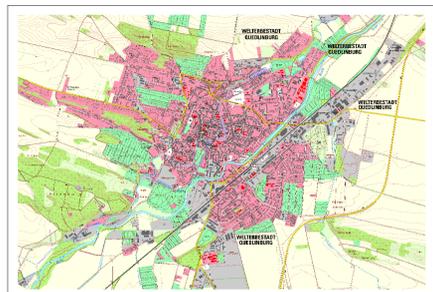


Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 40

KLOPSTOCKWEG / BERGSTRASSE

Stand: Juni 2023

Maßstab 1 : 1000



Planverfasser:
Brase, Fischer, Schrittwig & Weichert
Bauforum GbR
Jahring 28
39 104 Magdeburg

Quellenvermerk:
Landesamt TK10 Quedlinburg
Topografische Karte T:10.000