



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

**Lageplan**

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

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. 1 S. 2808) i. V. m. § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes 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 BauNVO
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
  - 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) BauNVO
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsfächen, der Anchluss 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)
  - Bemaßung der Baugrenzen
  - vorhandene Gebäude

**Textliche Festsetzungen**

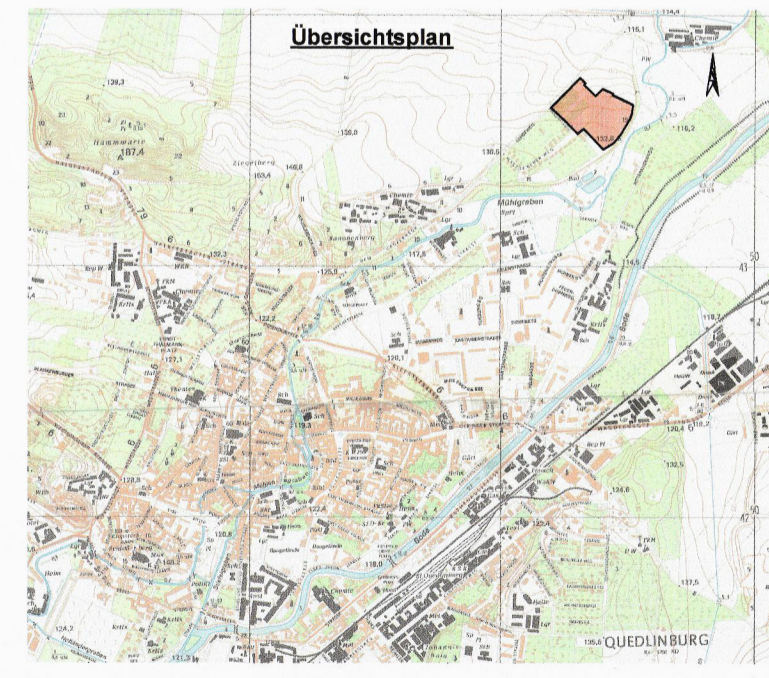
- Es gilt der Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 "Galgenberg"
- § 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung  
Das Plangebiet ist gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.  
Die nach § 4 Absatz 2 zulässigen Arten von Nutzungen 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 auf 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 wasserdrillässigen 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 Erschließungsstraßen durchgeföhrt. Untersuchungen in den eigentlichen Baufeldern 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] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
 A18/1-2007/2010

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 15.08.2017 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 28.07.2017 erfolgt.
  2. Der Stadtrat hat am 15.08.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  3. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
  4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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. Die 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 Verwaltungsgesetzordnung 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.
  5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2017 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 16.11.17 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  7. Der Stadtrat hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.11.17 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
  8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeföhrt.
  9. Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 25.11.17 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 Falligkeit und Erfösch von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist am 25.11.17 in Kraft getreten.

**WELTERBESTADT QUEDLINBURG  
 BEBAUUNGSPLAN NR: 02**

**"GALGENBERG"**  
 mit örtlicher Bauvorschrift

Verfasser:

Maßstab: 1 : 1000  
 Fassung:

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

Dipl.- Ing. ingo Bille  
 Reichenstraße 40  
 06484 Quedlinburg

Stand: Oktober 2017  
 Satzung