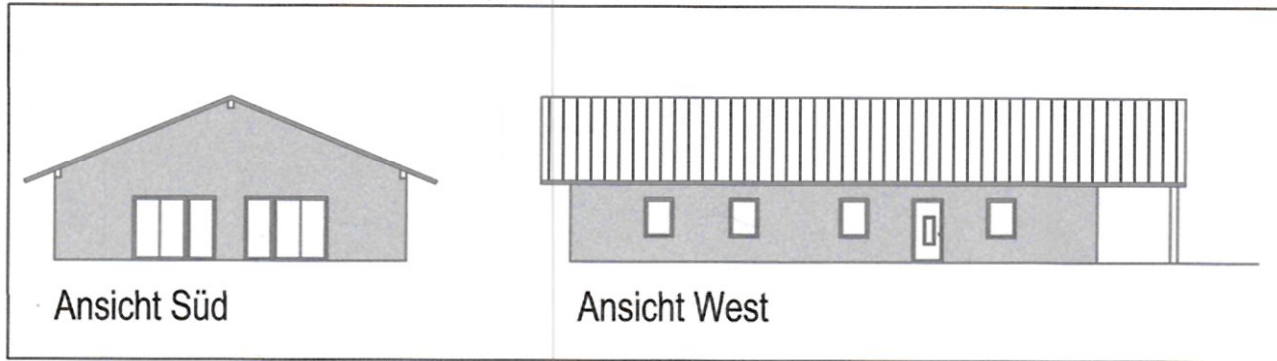


**Planzeichnung** Maßstab 1 : 500

Gemeinde: Welterbestadt Quedlinburg  
 Gemarkung: Gernrode  
 Flur: 2  
 Flurstück: 893, 894, 895, 900 teilw., 901 teilw.  
 Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Kartgrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster [ALK / 09/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

**Ansichten des zu errichtenden Wohngebäudes**  
 Darstellung gemäß Vorhabenträger



**Planzeichenerklärung**

gem. § 9a BauGB i. V. m. § 23 BauNVO u. PlanZV

**Anlage zur PlanZV Nr. 6.1.**

- Orange: Straßenverkehrsflächen, hier als öffentliche Fläche
- Orange with diagonal lines: öffentlicher Feldweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Vorhabenträgers, hier als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Anlage zur PlanZV Nr. 15.13.**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**Anlage zur PlanZV Nr. 15**

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, hier: Zufahrtsrecht, Leitungsrecht für Schmutz-, Regen- und Trinkwasser, Elektro- und Datenleitung

**Erklärung zur Darstellung des Vorhabens und der Erschließung**  
 gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

- Red outline: Begrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Red outline with diagonal lines: Zufahrt, nicht überdachte Terrasse und Bewegungsflächen, versiegelt
- Light red: Carport
- Red with diagonal lines: Wohngebäude mit überdachter Terrasse
- Blue: Regenwasser-Zisterne

**Legende (informativ)**

- Black dashed line: Flurstücksgrenze
- Black dashed line with number: 88 Flurstücknummer
- Grey rectangle: Gebäudebestand

**Textliche Festsetzungen**

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO werden festgesetzt:

- Gemäß § 16 Abs. 3 und § 19 BauNVO wird die maximale Größe der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mit 540 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Punkt 4 und § 18 BauNVO wird die maximale Höhe des Wohnhauses mit 6 m und die der Nebenanlagen mit 3,50 m festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des gewachsenen Geländes am jeweiligen Standort.

Aufgrund des § 12 Abs. 3 BauGB wird über die Regelungen der § 9 und 9a BauGB hinaus weiterhin folgendes festgesetzt:

- Zulässig sind ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach und Photovoltaikanlage auf dem Dach bei maximal 255 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich 36m<sup>2</sup> überdachter Terrasse. Zulässig sind Nebenanlagen mit einer Gesamtgrundfläche von 285 m<sup>2</sup>. Diese Fläche soll einen Doppelcarport mit maximal 54 m<sup>2</sup> Grundfläche, eine nicht überdachte befestigte Terrasse mit max. 24 m<sup>2</sup>, eine befestigte Spielfläche mit max. 26 m<sup>2</sup>, befestigte Wege, einen kleinen Swimming-Pool, Müllsammelstelle, Regenwasser-Zisterne und Zäune umfassen.
- Zur Sicherung der Grundstückszufahrt auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist der ländliche Weg durch Aufschotterung zu ertüchtigen und rechtlich zu sichern.
- Trinkwasserversorgung und Anschluss an das zentrale Abwassernetz liegen etwa im Bereich des Weges bzw. der Hagenbergstraße an. Die Leitungen können auf Antrag und zu Lasten des Vorhabenträgers bis zum Grundstück verlängert werden.

**Hinweis**

- Die Ausführungen sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat am 15.07.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 "Hagenberg Süd" im Ortsteil Gernrode aufzustellen.
- Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in öffentlicher Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63 "Hagenberg Süd" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ermächtigt durch § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB korrigiert.

Weiterhin hat der Stadtrat am 9.12.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63 "Hagenberg Süd" beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg "Quirier" Nr. 02/2022 am 26. Januar 2022.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63 hat in der Zeit vom 03.02.2022 bis 05.03.2022 während der Dienststunden in den Amtsräumen sowie auf der Homepage der Welterbestadt Quedlinburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 26.01.2022 im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg "Quirier" Nr. 2/2022 bekannt gemacht worden.

Welterbestadt Quedlinburg, 12.07.2022

Seal and signature of the Mayor of Welterbestadt Quedlinburg.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Welterbestadt Quedlinburg, 12.07.2022

Seal and signature of the Mayor of Welterbestadt Quedlinburg.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 63 wurde am 30.06.2022 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.2022 gebilligt.

Welterbestadt Quedlinburg, 12.07.2022

Seal and signature of the Mayor of Welterbestadt Quedlinburg.

- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 "Hagenberg Süd" der Welterbestadt Quedlinburg im Ortsteil Gernrode gem. § 13b BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Welterbestadt Quedlinburg, 12.07.2022

Seal and signature of the Mayor of Welterbestadt Quedlinburg.

- Mit der Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg am 23.08.2022 trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 63 "Hagenberg Süd" der Welterbestadt Quedlinburg im Ortsteil Gernrode gem. § 13b BauGB in Kraft.

Welterbestadt Quedlinburg, 05.08.2022



Signature of the Mayor of Welterbestadt Quedlinburg.

Bei der Veröffentlichung im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

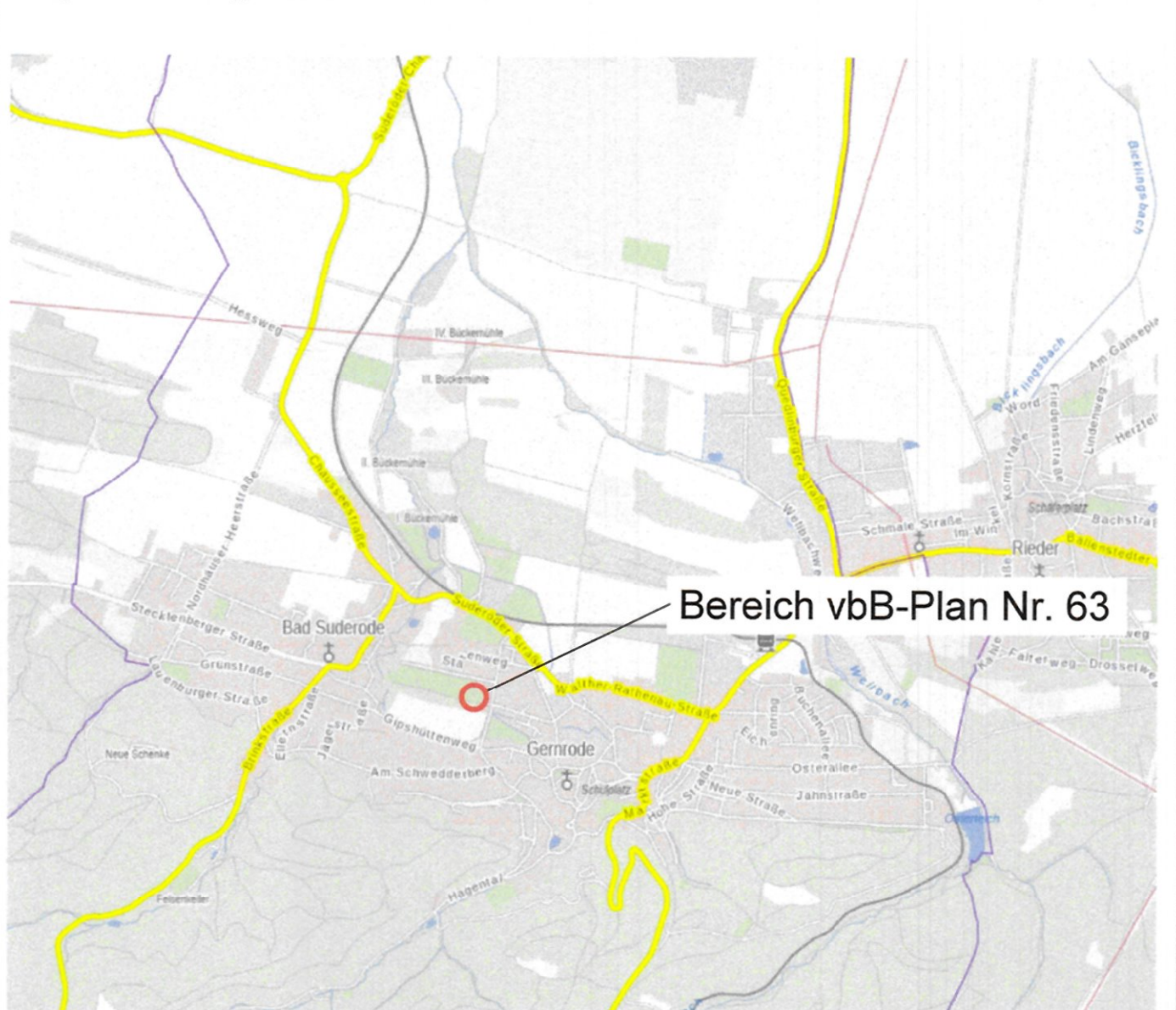
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wurde bei Inkrafttreten der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen. Ist eine Satzung gemäß § 8 Absatz 3 KVG LSA unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg vom 30.06.2022 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 "Hagenberg Süd" gem. § 13b BauGB im Ortsteil Gernrode, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen und die Begründung gebilligt.

**Lage des Plangebietes** Maßstab ohne



Quellenvermerk: [Übersichtskarte] Sachsen-Anhalt-Viewer © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

**Welterbestadt Quedlinburg**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63**

"Hagenberg Süd" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ermächtigt durch § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

im Ortsteil Stadt Gernrode

Verfahren: Satzung	Stand: Juni 2022	Z-Nr.: 2020-029.00_BL_SA_001_b
--------------------	------------------	--------------------------------

**ipb** Ingenieurbüro für Bauplanung und Beratung GmbH  
 Musestiege 28, 06502 Thale  
 E-Mail: info@ipb-thale.de