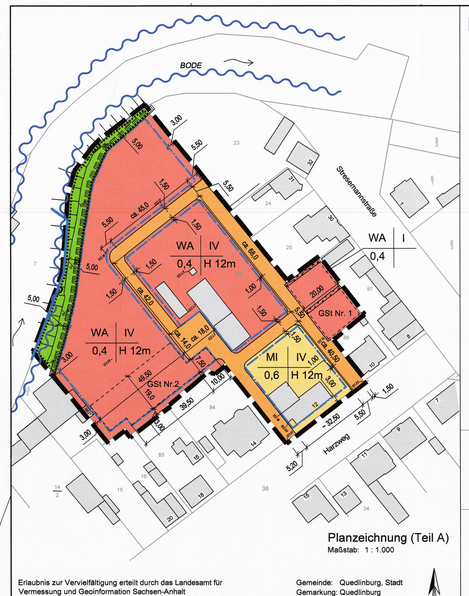


Planzeichnung (Teil A)
Maßstab: 1 : 1.000

Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [ALK / 02/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010

Gemeinde: Quedlinburg, Stadt
Gemarkung: Quedlinburg
Flur: 23
Flurstück: 88

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
MI — Mischgebiet

Matrix

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl
IV — Zahl der Vollgeschosse
H 12 m — maximale Gebäudehöhe über 122,25m ü. NHN (Höhenbezug HS 160 NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, privat

Grünflächen

Grünfläche, private

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs Nr. 38
GSt Nr.1 — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (mit Festsetzungen)
Schallschutzwand

Nachrichtliche Übernahmen

Grenze Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Brühl
Grenze des Überschwemmungsgebiets der Bode
Grenze FFH-Gebiet "Bode und Selke im Harzvorland"

Legende (informativ)

Flurstücksgrenze
88 — Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Böschung zur Bode
121,81 — Geländehöhen Bestand (Höhenbezug HS 160 NHN)

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414) in seiner derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg vom 31.08.2017 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Harzweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift der Welterbestadt Quedlinburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 "Harzweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg am 31.12.2016 erfolgt.

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 08.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Harzweg 12" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

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

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Harzweg 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 im Dienstgebäude der Stadt Quedlinburg, Markt 1, 06484 Quedlinburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 31.12.2016 im Amtsblatt der Stadt 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, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2016 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quedlinburg, 29.11.2017

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 20.04.2017 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat hat am 20.04.2017 den aufgrund der Ergebnisse der Abwägung überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Harzweg 12" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

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

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Harzweg 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 13.06.2017 bis 14.07.2017 im Dienstgebäude der Stadt Quedlinburg, Markt 1, 06484 Quedlinburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 27.05.2017 im Amtsblatt der Stadt 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, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

10. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2017 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

11. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 31.08.2017 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

12. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 44 "Harzweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.08.2017 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Quedlinburg, 29.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 44 "Harzweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Quedlinburg, 30.11.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 44 "Harzweg 12" 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 30.12.2017 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 44 "Harzweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift ist am 30.12.2017 in Kraft getreten.

Quedlinburg, 04.12.2017

Siegel — Der Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

§1 Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
sind nicht zulässig.

§2 Die im Mischgebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten
sind nicht zulässig.

§3 Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Nr. 1 (GSt Nr.1) ist vorrangig für die Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zu nutzen.

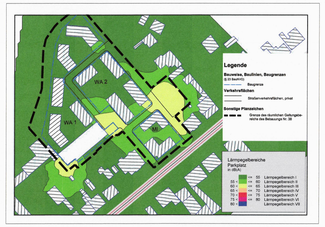
§4 Einzelne Stellplatzanlagen mit max. 8 Stellplätzen sind außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet zulässig.

§5 Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Nr. 2 (GSt Nr.2) ist vorrangig für die Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zu nutzen. Hier ist eine Anlage für Gemeinschaftsstellplätze mit höchstens 2 Parkdecks zulässig. Als maximale Gebäudehöhe über der Geländehöhe 122,25 (Höhenbezug HS 160 NHN) sind 5,0 m zulässig.

Schallschutzmaßnahmen

§6 In den Lärmpegelbereichen I - VI sind Schallschutzfenster gemäß den Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-07 einzubauen. Bei Änderung des Standorts der geplanten Bebauung sind die Lärmpegelbereiche anzupassen. Für die Bestimmung des Dämmwertes der Außenbauteile ist immer der höhere Wert des Lärmpegelbereiches maßgeblich.

Hinweis: Die DIN 4109- 1: 2016-07 (Fundstelle: 2016 Beuth-Verlag Berlin) kann bei der Dienststelle eingesehen werden, bei der auch der Bebauungsplan zur Einsicht ausliegt.



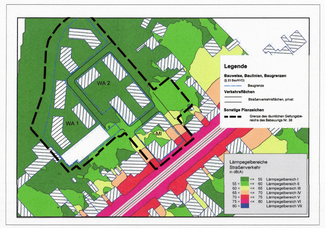


Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume[a] und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einfallende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 7 gilt nicht für Flugplätze, soweit er im „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm" (FluLärmG) geregelt ist. In diesem Fall sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Fluglärm in dem „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm" festgelegt.

§7 An der Nord-Westseite der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Nr. 1 (GSt Nr.1) ist eine Schallschutzwand mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB sowie einer Länge von ca. 20 m und einer Höhe von mindestens 3,0 m über Oberkante Gelände zu errichten. In einer Entfernung von ca. 15,50 m bis 16,0 m ist auf der Fläche der Gemeinschaftsstellplätze Nr. 3 (GSt Nr.3) parallel dazu eine zweite Schallschutzwand mit einer Länge von ca. 20 m und mit einer Höhe von mindestens 1,50 m über Oberkante Gelände zu errichten.

§8 Bei Errichtung einer zweigeschossigen Anlage für Gemeinschaftsstellplätze auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Nr. 2 (GSt Nr.2) sind:
- Öffnungen auf der Nord-Westseite des Untergeschosses über die gesamte Länge nicht zulässig
- Öffnungen auf der Süd-Ostseite des Untergeschosses über ca. 39,50 m Länge nicht zulässig

Grünordnerische Maßnahmen

§9 In der Fläche, für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind bei erforderlichen Nachpflanzungen nur standortheimische Gehölze zu verwenden. Für erforderliche Nachpflanzungen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich.

Örtliche Bauvorschrift - Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen

Die gestalterischen Festlegungen für den Geltungsbereich des B-Plans werden für die historischen Bestandsbauten und die Neubaukörper separat formuliert.
Die historische Bebauung genießt Denkmalschutz.
Geregelt wird die Gestaltung
- der Fassaden,
- der Dächer,
- der Fenster und Türen,
- der Werbeanlagen,
- der Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen,
- der Solaranlagen,
- der Parkdeckausführung.

Historische Bauten

(1) Fassaden

1. Die Fassaden sind als Ganzes möglichst gemäß dem ursprünglichen Zustand oder gemäß einer späteren gestalterischen Umbauphase zu erhalten.
2. Außen aufgesetzte Rollladenkästen sind unzulässig.
3. Markisen oder ähnliche Vorrichtungen vor der Fassade sind unzulässig.
4. Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Außenfassaden und auf einsehbaren Dachflächen unzulässig.

(2) Fenster und Türen

1. Fenster und Türen sind zu erhalten bzw. nach historischem Vorbild zu fertigen.
2. Die Farbgebung und Detailausbildungen erfolgen nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde.

(3) Werbeanlagen

1. Zu den genehmigungspflichtigen Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen zählen:
   - Aufschriften, die auf der Fassade angebracht werden,
   - Tafeln,
   - Ausleger,
   - Schilder,
   - Beleuchtung.

   Andere dauerhafte Werbeanlagen, wie Großflächenwerbung, Leuchtkastenwerbung sowie Werbeanlagen an Bäumen, ebenso akustische Werbeanlagen, Skybeamer oder Fahnen und Flaggen sind unzulässig.
2. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein.
   Ausnahmen:
   - Werbeanlagen aus indirekt hinterleuchteten Einzelbuchstaben,
   - angeleuchtete Werbeanlagen aus nichtreflektierendem Material,
   - Zargenbeleuchtung der Einzelbuchstaben.
3. Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage im Plangebiet gestattet.
4. Mehrere Kleinwerbeanlagen an einem Gebäude sind gestalterisch in einer Sammelanlage zusammenzufassen.
5. Werbeschriftzüge müssen aus Einzelbuchstaben bestehen. Das Leuchtmittel darf nicht sichtbar sein. Es ist eine warmweiße Lichtfarbe zu wählen.
6. Die Höhe der Buchstaben beträgt maximal 0,30 m.
   Ausnahmen:
   - im objektbezogenen Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Welterbestadt Quedlinburg und mit denkmalrechtlicher Genehmigung möglich.
7. Ausleger bestehen aus dem Auslegergerüst und dem Werbeschild. Die Größe des Werbeschildes beträgt höchstens 0,60 m x 0,80 m.
8. Die Gesamtausragung von Auslegern darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

(4) Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen

1. Vorhandene historische Mauern, Gitter und Zäune sind, sofern technisch möglich und sinnvoll, zu erhalten und herzurichten.
2. Vorhandene Vorgärten sind zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits-, Abstell- oder Kfz-Stellplätze verwendet werden.

(5) Solaranlagen

1. Solaranlagen sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie von öffentlichen Bereichen aus nicht einsehbar sind. Das gilt auch für aufgestellte bzw. aufgeständerte Anlagen sowohl im Ruhe- wie auch im Betriebszustand.
2. Solarlutbes (Lichtdomtechnik) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

Neubauten

(1) Fassaden

1. Die Fassaden sind bewusst von den bestehenden roten Ziegelbauten abzusetzen. Als Material der Oberflächen ist entweder Putz oder Verblendmauerwerk in Kontrast bildenden Farbtönen (Homogenität) zu verwenden. Eine Mischung des Oberflächenfassadenmaterials an einer Gebäudeausdehnseite ist unzulässig
2. Das Farbspektrum des Verblendmauerwerks in Anlehnung an RAL:

Graue Farben:	RAL	7003, 7006, 7032, 7036-7042, 7044
Braune Farben:	RAL	8007, 8011, 8014, 8016-8019, 8024, 8025

3. Alle Oberflächen sind mittelreflektierend mit mattem Glanzgrad gemäß DIN 67303ISO 2813-1975 auszuführen.
4. Die Festlegung der Farbtöne erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.
5. Balkone sind als selbsttragende Konstruktion auszuführen und vor die Außenwand zu stellen.
6. Sonnenschutzeinrichtungen wie Markisen, Rolladenkästen oder ähnliche Konstruktionen auf die Fassade aufzusetzen ist unzulässig.
7. Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind an Außenfassaden und auf der einsehbaren Dachfläche der Gebäude unzulässig.

(2) Dächer

1. Die Dächer sind als Flachdächer mit Attika auszuführen.
2. Die Ausbildung von Gründächern ist zulässig.

(3) Fenster und Türen

1. Die Fenster und Türen sind aus Holz, Metall oder Kunststoff zu fertigen.
2. Sie sind in einer dunklen Oberflächenfarbe auszuführen.

(4) Werbeanlagen

1. Zu den genehmigungspflichtigen Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen zählen:
   - Aufschriften, die auf der Fassade angebracht werden,
   - Tafeln,
   - Ausleger,
   - Schilder,
   - Beleuchtung.

   Andere dauerhafte Werbeanlagen, wie Großflächenwerbung, Leuchtkastenwerbung sowie Werbeanlagen an Bäumen, ebenso akustische Werbeanlagen, Skybeamer oder Fahnen und Flaggen sind unzulässig.
2. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein.
   Ausnahmen:
   - Werbeanlagen aus indirekt hinterleuchteten Einzelbuchstaben,
   - angeleuchtete Werbeanlagen aus nichtreflektierendem Material,
   - Zargenbeleuchtung der Einzelbuchstaben.
3. Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage im Plangebiet gestattet.
4. Mehrere Kleinwerbeanlagen an einem Gebäude sind gestalterisch in einer Sammelanlage zusammenzufassen.
5. Werbeschriftzüge müssen aus Einzelbuchstaben bestehen. Das Leuchtmittel darf nicht sichtbar sein. Es ist eine warmweiße Lichtfarbe zu wählen.
6. Die Höhe der Buchstaben beträgt maximal 0,30 m.
   Ausnahmen:
   - im objektbezogenen Einzelfall nur im Einvernehmen mit der Welterbestadt Quedlinburg und mit denkmalrechtlicher Genehmigung möglich.
7. Ausleger bestehen aus dem Auslegergerüst und dem Werbeschild. Die Größe des Werbeschildes beträgt höchstens 0,60 m x 0,80 m.
8. Die Gesamtausragung von Auslegern darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

(5) Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen

1. Einfriedungen, Wege und Plätze sind in Teilbereichen mit roten Ziegelsteinen der abgetragenen Gebäude zu gestalten.

(6) Solaranlagen

1. Solaranlagen sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie von öffentlichen Bereichen aus nicht einsehbar sind. Das gilt auch für aufgestellte bzw. aufgeständerte Anlagen sowohl im Ruhe- wie auch im Betriebszustand.
2. Solartubes (Lichtdomtechnik) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

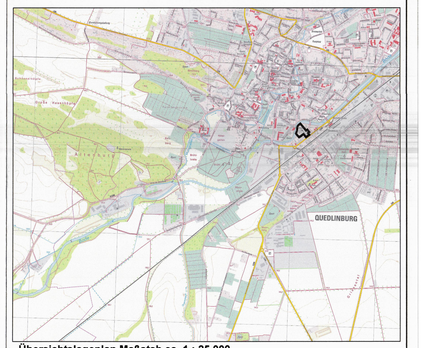
(7) Anlage für Gemeinschaftsstellplätze

1. Anlagen für Gemeinschaftsstellplätze sind mit bis zu zwei Parkebenen zulässig.
2. Sie sind außenseitig zu begrünen.
   Die obere Ebene kann entweder offen oder überdacht gestaltet werden. Sie ist mit einer Brüstung zu versehen.
3. Sofern es eine Überdachung gibt, ist diese als begrüntes Dach auszuführen.

Hinweise

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Gemeinde	**Welterbestadt Quedlinburg**
Landkreis	**Harz**
Bebauungsplan Nr. 44	**"Harzweg 12" mit örtlicher Bauvorschrift**



Übersichtslageplan Maßstab ca. 1 : 25 000

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 4232-NO Quedlinburg (3 Auflage 2014)
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Quellenverm.: [Geobasisdaten / 02/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010

ipb
Ingenieurbüro für Bauplanung und Beratung GmbH
Museitieg 28, 06502 Thale
E-Mail: info@ipb-thale.de
Tel.: 0 39 47 / 95 20
Fax.: 0 39 47 / 95 233

Stand: Dezember 2017