

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 Taubenbreite Südwest Quedlinburg



Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte des Katasteramtes Wernigerode  
 Gemarkung Quedlinburg  
 Flur 42  
 Planstück:  
 Vermessungsplan des Büros  
 Gründer Maßgabe

## Lageplan: 1:500

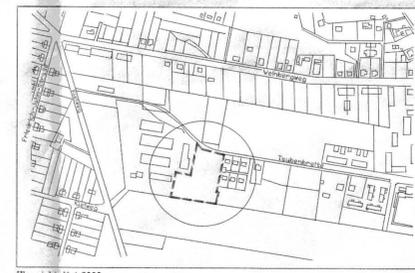


### Teil B Öffentliche Bauvorschrift über die Gestaltung (690 BauV LSA)

- 1. Geltungsbereich**  
 Dieser örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 "Taubenbreite Südwest" Quedlinburg.
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**  
 Dieser örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung regelt:  
 - die Gestaltung und Abmessung der Baukörper  
 - die Gestaltung der Außenwände/Fassaden  
 - die Gestaltung der Einfriedungen  
 - Werbeanlagen und Automaten
- 3. Gestaltung und Abmessung der Baukörper**  
 1. Die Oberkante des Sockels der Einzel- und Doppelhäuser darf max. 1,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Sockel ist der unmittelbar über dem Gebäude liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, der sich unterhalb des Erdgeschossfußbodens befindet.  
 Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite an, so ist die Sockelhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.  
 Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.  
 2. Die Freihöhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:  
 - eingeschossige Gebäude max. 10,00 m  
 - zweigeschossige Gebäude max. 13,00 m  
 Die Freihöhe wird gemessen im Schnittpunkt der beiden Gebäudehauptachsen. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zum Schnittpunkt der beiden Gebäudehauptachsen führt.  
 Steigt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite an, so ist die Freihöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.  
 3. Nebengebäude müssen in Konstruktion, Material, Farbe sowie ihrer Stellung auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.  
 Nebengebäude müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen, um das Ortsbild nicht zu stören.
- 4. Gestaltung der Dächer**  
 1. Dachformen  
 Für die Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer (SD) bzw. abgewalmte Dächer zulässig. In allen Baufällen wird die Dachneigung zwischen 20° - 45° festgesetzt. Für Nebengebäude, Anbauten und Verhöbe sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.  
 2. Dachdeckung  
 Für die Deckung der Dächer der Hauptgebäude sind in Anlehnung an vorhandene, ortstypische Eindeckungen geeignete Betondeckplatten oder Tonziegel zulässig. Folgende RAL-Farben oder deren Mischöne sind zulässig:  
 Farbtöne Rot      Farbtöne Braun  
 2001 - Rotorange      8004 - Kupferbraun  
 2012 - Leuchtorange      8007 - Rottbraun  
 2015 - Feuerrot      8011 - Rostbraun  
 2021 - Spinnrot      8012 - Rotbraun  
 2025 - Weinrot      8015 - Kastanienbraun  
 2027 - Schwarzrot      8023 - Orangebraun  
 2029 - Oxidrot  
 2011 - Braunrot
- 5. Garagen**  
 Garagen sowie offene Kleingaragen (Carports) sind auch mit flachen oder flachgeneigten (0 - 3°) Dächern zulässig. Hier ist auch Dachbegrünung möglich.
- 6. Aus biologischen Gründen sind auch Sonnenkollektoren als Dachdeckungsmaterial gestattet. Dies gilt auch für Nebengebäude. Hier ist auch Dachbegrünung möglich.**

- 4 Gestaltung der Außenwände und Fassaden**  
 1. Für die Außenwände sind helle Putzfaszaden bzw. beigebräute Klinkerfaszaden zulässig.  
 2. Die Verwendung von keramischen Fliesen und Kunststoffverkleidungen im Fassadenbereich wird ausgeschlossen.  
 Als Material für Verkleidungen sind zugelassen: Holzverkleidung, Dachziegel in Material und Farbe der Dachdeckung, Schiefer bzw. schieferähnliche Verkleidungen.  
 Geputzte Fassaden und Fassadenverkleidungen aus Holz bestimmen das Erscheinungsbild des Ortes. Die festgelegten Materialien ordnen sich in die bestehende Ortsansicht in Kunststoffverkleidungen und keramische Fliesen im Fassadenbereich werden nicht zugelassen, da sonstige Verkleidungen dem ortstypischen Charakter widersprechen.
- 5 Gestaltung der Einfriedungen**  
 1. Grundstückseinfriedungen  
 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind aus Hecken und Sträuchern eventuell in Verbindung mit Zaunen herzustellen. Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind aus Hecken und Sträuchern herzustellen. Außerdem sind Holzzaune in einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig.  
 Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen bestimmt das künftige Erscheinungsbild der Straßensicht. Durch den Ausschluss ortstypischer Materialien wird eine negative Beeinflussung des Ortsbildes verhindert. Die Abgrenzung durch Hecken und Sträucher begünstigt das Klima und das Erscheinungsbild. Außerdem fällt es die Grundstückseinfriedungen zusammen.
- 6 Werbeanlagen und Automaten**  
 Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stelle der Leistung zulässig, sie sind an den Außenwänden des Bauwerks auf die Erdgeschossfläche zu beschränken.  
 Im räumlichen Geltungsbereich sind an den Außenwänden der Gebäude und freistehend generell unzulässig:  
 a) Großflächenwerbung  
 b) Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht  
 c) Lichtwerbung in grellen Farben  
 d) serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die historische Umgebung Rücksicht nehmen  
 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammen zu fassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einer Fassade sind nicht zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen soll 0,5 m nicht überschreiten. Fahnen, sowohl freistehend als auch an den Gebäuden befestigt, sind unzulässig.  
 Automaten sind an den Außenwänden der Gebäude und freistehend unzulässig, wenn sie auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite angebracht werden.  
 Werbeanlagen dürfen weder das Orts- und Straßenbild noch den Charakter einer Wohnsiedlung beeinträchtigen.
- 7 Ausnahmen**  
 Ausnahmen von den Festsetzungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn der architektonische Gesamtindruck durch die Charakter der Siedlung gewahrt bleibt.
- 8 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauV LSA wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffer 1 - 8 entspricht.  
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 85 Abs. 3 BauV LSA mit einer Geldbuße gemäß geltender BauV LSA geahndet werden.

- 7 Technische Festsetzungen**  
**7.1 Grundfläche (§ 19 BauV LSA)**  
 Die Grundfläche (GRZ) beträgt 0,4.  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19, Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens bis zu einer GRZ von 0,6.  
**7.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 21 (1) BauV LSA)**  
 Sichtfelder in Straßenmündungsbereichen sind von sich überschneidender Bebauung, Befestigung sowie Einfriedung höher als 0,8 m freizuhalten.  
**7.3 Straßenbau**  
 Die Ausführung der Straße, des Wendehammers sowie der Ein- und Ausfahrten erfolgt nach anerkannten Regeln der Technik, insbesondere den Vorschriften der EAS 85, in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, dem Entsorgungsbetrieb sowie der Feuerwehr.  
**7.4 Abfallbeseitigung**  
 Die Containerabholplätze für die Abfallbeseitigung befinden sich auf der befestigten Grundfläche neben den Einfahrten.  
 Die Containerstellplätze befinden sich auf den Parzellen.  
**7.5 Schallschutz**  
 Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete in der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betragen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und sind abzuhalten.  
**7.6 Nachweis der Stellplätze**  
 Für Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.  
**7.7 Archäologische Funde**  
 Es ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Nach § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz LSA ist der Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.



Übersicht M 1:5000

- Satzung der Stadt Quedlinburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "Taubenbreite Südwest Quedlinburg"
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, des § 90 der Bauverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauV LSA) und des § 6 Abs. 1 der Gemeindeverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der jeweils derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 13.05.2004 und Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Taubenbreite Süd-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung, erlassen:
- Teil A - Planzeichnung  
 - Maßstab  
 - Flächenberechnung  
 - Festsetzungen
- Teil B - Text  
 - textliche Festsetzungen  
 - örtliche Bauvorschrift  
 - gründerische Festsetzungen
- Beigelegt ist die Begründung vom
- Teil A  
 1. Planzeichnung  
 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 2. Art der baulichen Nutzung  
 WA Allgemeines Wohngebiet  
 3. Maß der baulichen Nutzung  
 3.1 H Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) im Gebiet allgemein  
 3.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
 3.3 GFZ 0,3 Geschosflächenzahl  
 4. Bauweise, Baugrenze  
 4.1 offene Bauweise  
 4.2 Einzelhäuser zulässig  
 4.3 DH Doppelhäuser zulässig  
 4.4 Baugrenze  
 Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze liegen  
 5. Verkehrsflächen  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
 - Unterirdisch (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Gas, Elektro, Telefon, TV-Kabel)

- VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 13.03.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in der Mitteldeutschen Zeitung am 02.04.2001 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauV beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauV ist vom 09.04.2001 bis 14.08.2001 durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Stadtrat hat am 14.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und örtlicher Bauvorschrift beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die örtliche Bauvorschrift haben in der Zeit vom 03.07 - 07.08.2001 bei der Stadt Quedlinburg, Technisches Rathaus, Blasiusstraße 10, 06484 Quedlinburg ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsrunde von jedem schriftlich oder mündlich geäußert werden können, wurde am 28.06.2001 in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Maß ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei. Die Überprüfbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich. Es sind 33, 1, 1 m.
  - Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2001 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.05.02 geprüft.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 13.05.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Stadtrat vom Stadtrat vom 13.05.2004 beschlossen.
  - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit bekannt gemacht.
  - Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.05.2004 in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauV) und weiter auf die Möglichkeit und Erhebung von Verbandsklagen (§ 44 BauV) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.05.2004 in Kraft getreten.

Stadt Quedlinburg Amt für Stadtplanung Planungsamt 06484 Quedlinburg Telefon: 03946-52411 Telefax: 03946-52411		Verbandsrat Stefan Trapp/Armin GBR Im Rosenkaval 10 06484 Quedlinburg Telefon: 03946-52411 Telefax: 03946-52411
Datum: 13.05.2004 Entwurf: 1:500 Maßstab: 1:500 Blatt: AD DWG	Entwurf-Nr.: 9-04-3 Status: AD http://www.schindel-letzte.de E-Mail: buer-scw@schindel.de	Schindel GBR Schindel 06484 Quedlinburg Telefon: 03946-52411 Telefax: 03946-52411