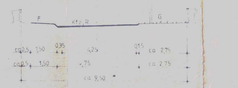
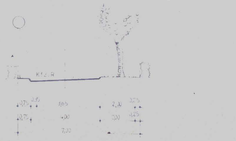
Marslebener Weg



Planstraße 1

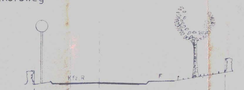
Verbindungsstraße zwischen Lehofsweg und Marslebener Weg



Finkenflucht

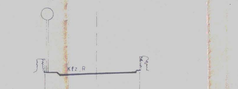
Planstraße 2

Lehofsweg



Planstraße 3 und 4

Wohnstraße zwischen Lehofsweg und Marslebener Weg



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Verwaltungsbeschlusses des Stadtrates vom 7. November 1996.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger am 21. Januar 1997 erfolgt.

Ouedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

2. Die für die Planung betroffenen und durch Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17. Januar 1997 beteiligt worden.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20. Juni 1997 durchgeführt worden.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

4. Die vom der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 25.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

5. Der Stadtrat hat am 28. Oktober 1997 den vorgezogenen Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

6. Die Öffentlichkeit der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. der Bekanntmachung vom 18. September 1997 bis 17. November 1997 bei der Stadt Quedlinburg, Technisches Rathaus, Bereich 61, Abteilung 1, Markt 1, Quedlinburg, während der Dienststunden montags 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag bis 17.00 Uhr und Donnerstag bis 17.00 Uhr ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden konnten, am 10. November 1997 in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

7. Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Flächennutzungsplanes sowie die Nichtbetroffenheit öffentlicher Belange (Straßen, Wege und Plätze) vollständig nach Stand vom 5.6.1996. Sie ist hinsichtlich der Darstellungen und Festsetzungen sowie der Anlagen mit den für die Stadtentwicklung zuständigen Behörden abgestimmt und ihre Vereinbarkeit mit den Belangen der Landesverteidigung festgestellt.

Quedlinburg, den **4.7.1999**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Beauftragter
Stadtentwicklungsplanung

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger sowie der Nachbargemeinden und der öffentlichen Belange am 27. April 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

9. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom **25.1.98** über die erneute Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Teil A) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht **vom 02.03.98 bis 02.04.98** gem. der Bekanntmachung vom **18.02.98** im Amtlichen Anzeiger **Montag bis Freitag von 8.00-12.00 Uhr, Dienstag von 13.30-16.00 Uhr, Donnerstag von 13.30-18.00 Uhr und Dienstag von 17.00 Uhr** bei der Stadt Quedlinburg, Technisches Rathaus, Bereich 61, 2. Etage **öffentlich ausgelegen.** Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden konnten, am **22.November 1996** in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

11. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger sowie der Nachbargemeinden und der öffentlichen Belange am **03.03.97** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **03.03.97** von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom **03.03.97** gebilligt.

Quedlinburg, den **25.06.1997**

Der Oberbürgermeister
Robert

13. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung vom 17.07.1997 – 21-20221/Qu/Bebauungsplan Marslebener Weg – **23.12.1997** bei der Genehmigungsbehörde erteilt.

Quedlinburg, den **8.8.1997**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch nachvollziehende Beschlüsse des Stadtrates vom 17.07.1997 und 17.12.1997 erfüllt. Das wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 17.09.1997 bestätigt.

Quedlinburg, den **23.12.1997**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

15. Die Satzung ist mit Verfügung vom **17.12.1997** genehmigt.

Quedlinburg, den **17.12.1997**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde an Stelle Nr. der der Plan und Datum wörtlich ist Dienstagmittag von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, und am 29.12.1997 durch die Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 50 Bekanntmachung ist auf die Rechtsverbindlichkeit der Satzung mit den Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 Satz 1 BauGB und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen Art. 52 § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.12.1997 in Kraft getreten.

Quedlinburg, den **29.12.1997**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Bauge setzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 7 des Gesetzes vom 22. November 1994 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 2 BauNVO)

Teil 1: Allgemeines Wohngebiet
Das Planschiet ist entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3 zulässigen Nutzungen werden nicht Teil des Bebauungsplanes. Ausnahmen sind im Plangebiet unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 17 und 19 der BauNVO und wird folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
Für die Vollgeschosse 1 – 2 Vollgeschosse, das bedeutet, daß die Geschoßzahl (Z) als Vollgeschoß ausgebildet werden kann
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind einer Neigung von 35° bis 45°. Ausnahmen und Dachfall können zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 und 3 BauNVO)
Vorgeschrieben ist der Eintragung im Plan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen der Baugrenzen zu ersetzen.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der Hauptfirstrichtung im Plan festgesetzt.

1.4 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Absatz 1 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird bei Schlimmerkreffenster mit mit 0,3 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks festgesetzt. Als Ausnahme kann die EFH bei Hanglagen und abweichenden Geländeverhältnissen geändert werden.
Die Vorhöhe bis EFH kann um 0,1 m erhöht oder der Geschoßhöhe festgesetzt werden, sofern das städtebauliche Ziel nicht erfüllt.
Die Maximalhöhe darf 10 m von der mittleren Geländeoberkante nicht überschreiten.

1.5 Nebenanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Hauptgebäude ist nur eine Nebenanlage im Sinne von Gebäuden zulässig. Werden auf 2 aneinanderstehende Grundstücke eine Nebenanlage auf die gemeinsame Grenze gebaut, so sind diese unter Einhaltung einer gemeinsamen Grundstücksgrenze anzubauen.

1.6 Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB (§ 9 Nr. 1 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen sind in den Hauptgebäuden unterzubringen oder als Anbauten anzuordnen.

1.6.2 Garagen als eigenständige Gebäude sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Hauptgebäude zu errichten. Offene, überdachte, Durchfahrten zum Stellplatz sind zulässig.

1.6.3 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sind von Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 m zu betragen.

1.6.4 Garagen mit einem Satteldach sind mit ausnahmend der geplanten Neigung und dem gleichen Deckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

1.6.5 Flachdachgaragen sind zulässig.

1.7 Pflanzgebote für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grün
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB)
Maßgeblich für die Pflanzgebote sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes

1.8 Mit Leitungs- und Gehrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
Leitungsrechte für vorhandene und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plan eingetragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung)

aufgrund des § 87 Absatz 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S. 723)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung
Bei Gebäuden sind grundsätzlich Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten sind in der Weiterführung der Fassadenflächen zulässig. Ihre Breite kann max. 4,0 m und mindestens 1,0 m einhalten. Die Traufpunkte und Firsthöhe müssen ist ein gegenüber der Außenwand von Abstand von 2,5 m einhalten.

2.1.3 Dachgauben sind mit Schlepp- bzw. Satteldach zulässig. Die Anschlusnähte der Satteldachgaube darf gegenüber 3,0 m und der Höhe 1,5 m nicht überschreiten. Die Anschlusnähte der Schleppdachgaube darf – der Breite des Gebäudes und die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

2.1.4 Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m als stehend rechteckig oder quadratische Formate zulässig. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 3,0 m und vom First, an der Dachbeine gemessen, von mindestens 1,50 m einhalten.
Großflächige Dachverglasungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie über vertikale Architekturelemente an der Fassade zurückreicht sind.

2.1.5 Offene Dachvorbauten, und -überdachungen. Bei Überdachung der Eingänge, sind die Ziffern 10.2 und 10.3 einzuhalten.

2.1.6 Ganzseitige Flächen bei unkorrodierten Blechen und mit glanzbeschichtetem Material wie die Hauptgebäude entwickelnden Zur Vermeidung unkorrodierter Bleiche und nach naturbelassene, profilierte oder elovierte Metalleindeckungen und Verglasungen zulässig.

2.1.7 Bei allen Gebäuden ist ein Dachvorsprung von max. 0,60 m an der Traufe und 0,50 m am Ortgang zulässig. Bei Fassadenvorsprüngen oder Ausbildung von Schleppdächern (z. B. Lauport) sind Ausnahmen zulässig.

2.1.8 Bei Doppelhäusern ist das Dach mit gleicher Neigung, gleicher Eindeckung und gleicher Traufschräge auszuführen. Die Traufe kann entsprechend der Hohenlage der Gebäude variiert werden.

2.1.9 Die Deckung der Dächer der Hauptgebäude sind in Anlehnung an vorhandene ortstypische Eindeckungen naturrote bis braune Dachziegel zulässig.

2.1.10 Ausnahmen von den Festsetzungen der Nummern 10.1 bis 10.9 können im Einvernehmen mit der Denkmal zugelassen werden, wenn der architektonische Gesamteindruck nicht gestört wird.

2.1.11 Fassaden

2.1.1 Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder mit Putz zu gestalten. Fassadenverkleidungen und als Holzbrettverschalungen zulässig.

2.1.2 Für vorgesetzte Außenwandflächen sind nur gedeckte Farben in folgenden Farbtönen und deren Zwischentöne zulässig (nach Farbregister RAL 840 (HR)

von cremeweiß	(9001)	aus der Farbreihe weiß
über elfenbein	(1014)	aus der Farbreihe gelb
bis sandgelb	(1002)	aus der Farbreihe gelb
von altrosa	(3014)	aus der Farbreihe rot
über korallenrot	(3016)	aus der Farbreihe rot
bis erdbeerrot	(3018)	aus der Farbreihe rot
von maigrün	(6017)	aus der Farbreihe grün
über seagrün	(6019)	aus der Farbreihe grün
bis blaugrün	(6021)	aus der Farbreihe grün
und		
von schatgrau	(7038)	aus der Farbreihe grau
über kieselgrau	(7032)	aus der Farbreihe grau
bis lichtgrau	(7035)	aus der Farbreihe grau

2.1.3 Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien aus gebranntem Ton in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

von rotorange	(2001)	aus der Farbreihe orange
über korallenrot	(3016)	aus der Farbreihe rot
über tomatenrot	(3013)	aus der Farbreihe rot
bis kupferbraun	(8004)	aus der Farbreihe braun

2.1.4 Für die Anstrich von Vorbetonsteinen und sonstigen Bauteilen aus Holz und aus oberflächenbehandelten Metallen sind nur gedeckte Farbtöne und deren Zwischentöne zulässig:

von cremeweiß	(9001)	aus der Farbreihe weiß
über elfenbein	(1014)	aus der Farbreihe gelb
bis sandgelb	(1002)	aus der Farbreihe gelb
und		
von cremebraun	(8001)	aus der Farbreihe braun
über ocgelbbraun	(8014)	aus der Farbreihe braun
bis schokoladenbraun	(8017)	aus der Farbreihe braun

2.1.5 Dachrinnen und -fallrohre sind zulässig.

2.1.6 Blechverkleidungen sind nur bis zu einer Breite von 1,0 m zulässig.

2.1.7 Balkone sind als zum Wohnen bestimmte Anbauten zulässig. Die Balkone sind mit Blechdecken und Zinkdecken zu versehen.

2.1.8 Balkonen sind als zum Wohnen bestimmte Anbauten zulässig. Die Balkone sind mit Blechdecken und Zinkdecken zu versehen.

2.1.9 Gas- und Ölheizer
Gas- und Ölheizer sind nur sichtbar bestimmt. Bei einer Anschluß an das öffentliche Netz zulässig. Heizer und Öltankanlagen sind in der Fassade zu anordnen.
Die Fassadenfläche von Gaubenfenstern sind diese, mit der der der offentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, zu ausführen oder einzusetzen.

2.1.10 Garagen, Nebenanlagen, Bauten für Versorgungsanlagen
An der Grenze zusammengebaute Garagen und an Dachform, Dachneigung und Ausführung der Fassade einheitlich anzuordnen.
Garagen, Nebenanlagen, Bauten für Versorgungsanlagen und in Hinblick auf Material und Farbgestaltung entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

2.1.11 Antennen
Die sicher Gebäude, an max. zwei Antennen. Parabolantennen sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig. Diese müssen auf der der offentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite des Gebäudes liegen. Antennenanlagen und -masten, sofern der Anschluß an eine Fernsehgemeinschaftsantenne oder an Anschluß an die Verkehrsfläche der Hauptsteuer möglich ist.

2.1.12 Ver- und Entsorgungsleitungen
Ver- und Versorgungsleitungen sind im Bereich der geplanten Neubauhäuser unterirdisch zu verlegen.

2.1.13 Müllbehälter
Die offene Einstellmöglichkeit von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind durch Anordnung Mauerwerkwand und Laubgebüsch zu einfassen.

2.1.14 Werbeanlagen, Automaten

17.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ein Geschäft oder Unternehmen ist nur eine Werbeanlage zulässig.

17.2 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Erdgeschosszone oder im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses anzubringen werden.

17.3 Werbeanlagen von mehr als 0,5 m müssen parallel zur Fassade anzubringen werden. Auch bewegende Werbeanlagen sind zulässig, ausgenommen sind Lauf- und Wechselschriften und -anzeigen.

17.4 Automaten sind nur in Gebäudenischen oder in Hauseingängen zulässig.

18. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

18.1 Hof- und Nebenflächen Verkehrsflächen die entsprechend dieser Zweckbestimmung wasserdichtbauend hergestellt werden können, wie PKW-Stellflächen, Fußwege und gestalten PMAs, müssen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden (wie z.B. mit unbefestigten pflasterten Flächen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken).

18.2 Oberirdische Stellplätze sind in mindestens zwei Seiten durch Bepflanzung einzuarbeiten.

18.3 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

18.4 Einfriedungen sind mit Hinterzäunen und heimischen Zäunen mit einer Höhe von 1,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (Pflanzstreifen aus Sträuchern und Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen).

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Quedlinburg über den Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet Galgenberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 2 des Maßgaben-Gesetzes (Einigungsvertrag) vom 22. 11.1994 (BGBl. II S. 3486), sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 723) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom ... und Genehmigung des Regierungspräsidium Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02 für das Gebiet "Wohngebiet Galgenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung
- Maßstab: 1:1000
- Planzeichenerklärung
- Festsetzungen
- Nutzungsschablonen

Teil B: Text
- Begründung

Teil C:
- Grünordnerischer Fachbeitrag
- Umweltbericht

in der Fassung, Stand März 1997

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
Az: 21-20221/Qu/Bebauungsplan
Magdeburg, den 4.Feb. 1998
Im Auftrag

Quedlinburg

Wohngebiet "Galgenberg"

Bebauungsplan 02

M: 1:1000

Fassung: Satzungsbeschluß
Stand April 1998
geändert: März 1997

Dr.-Ing. Khurana
Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstr. 22 06449 Aschersleben
AK LSA 0928-94-1-4