

Teil B - Textliche Festsetzungen

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 4109-1:2016-07 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.

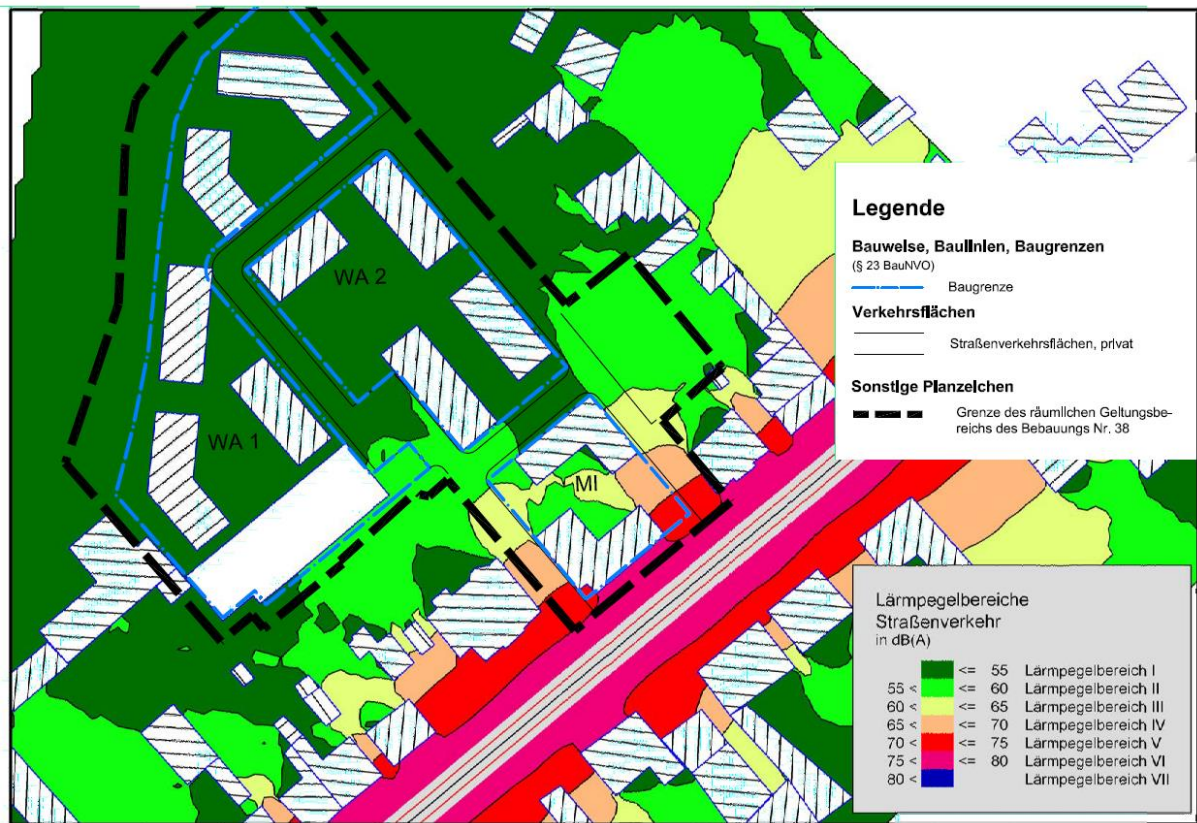


Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			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		
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 eindringende 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 Fluglärm, 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-Planes 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 warm-weiße 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 Gesamtauskragung 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. Solartubes (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 bildenden Farbtönen (Homogenität). Eine Mischung des Oberflächenfassadenmaterials an einer Gebäudeaußenseite 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 6730/ISO 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 warm-weiße 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 Gesamtauskragung 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), § 70 Abs. 2 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341), mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Umweltschadengesetz (USchadG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) i. V. m. dem Umweltschadengesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. Teil I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- u. Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258,896), zuletzt geändert durch Art. 10 G. v. 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 6 Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659), Anlage 3 neu gefasst durch Artikel 2 Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Hauptsatzung der Stadt Quedlinburg

vom 14.11.2014, in Kraft getreten am 30.11.2014, in der Fassung der 1. Änderung vom 12.03.2015

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

vom 17. Juni.2014(GVBl. LSA 2014 S. 288), in Kraft getreten am 01.07.2014