

Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Topographische Karte 1 : 10.000 (TK 10)

© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010

Welterbestadt Quedlinburg

OT Quedlinburg - Landkreis Harz



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 "Hotel an der Walze"

Rechtsplan

Entwurf



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

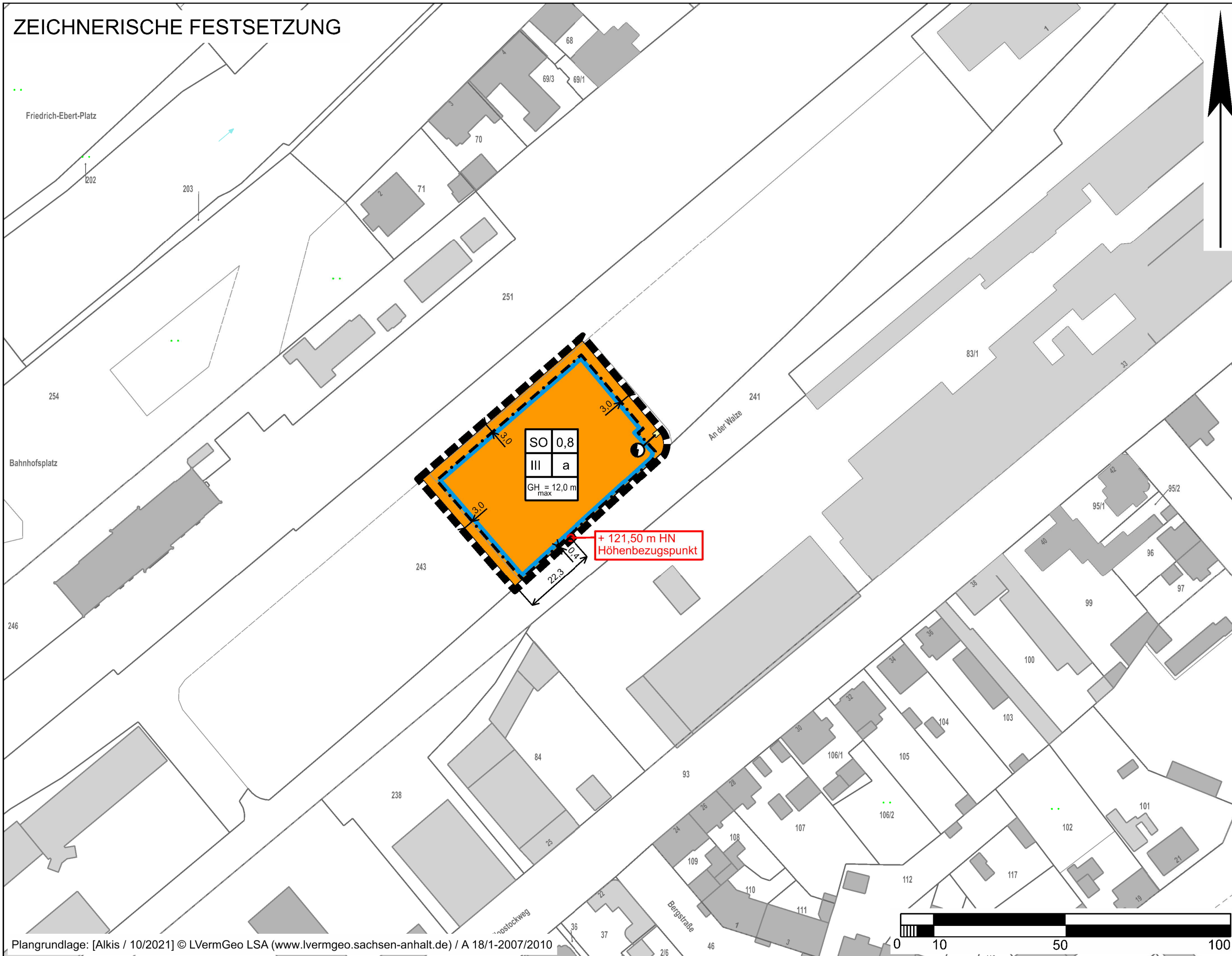
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (03943) 203 95 90
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 14.09.2022

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (2) + 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel"

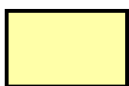
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
$GH_{max} = 12,0 \text{ m}$	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

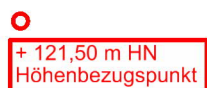
Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

	Elektrizität (Verteilerschrank)
--	---------------------------------

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Lage des Höhenbezugspunktes
+ 121,5 m über Normalhöhennull

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze

83/1

Flurstücksnummer



Bauwerk

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Hotel an der Walze“

Stand: 14.09.2022 (für §§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB)

Textliche Festsetzungen

0. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Hotel an der Walze“. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im sonstigen Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gem. § 11 (2) BauNVO sind Hotels und hotelbezogene Einrichtungen und Anlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maßgebend für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes zum in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei einer Höhe von 121,5 m ü Normalhöhennull.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, ...) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet wird die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass die Abstandsvorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in Richtung der südöstlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche „An der Walze“ nicht angewendet werden müssen. In diese Richtung kann ein beliebiger Grenzabstand gewählt werden oder auch auf die Grenze gebaut werden.

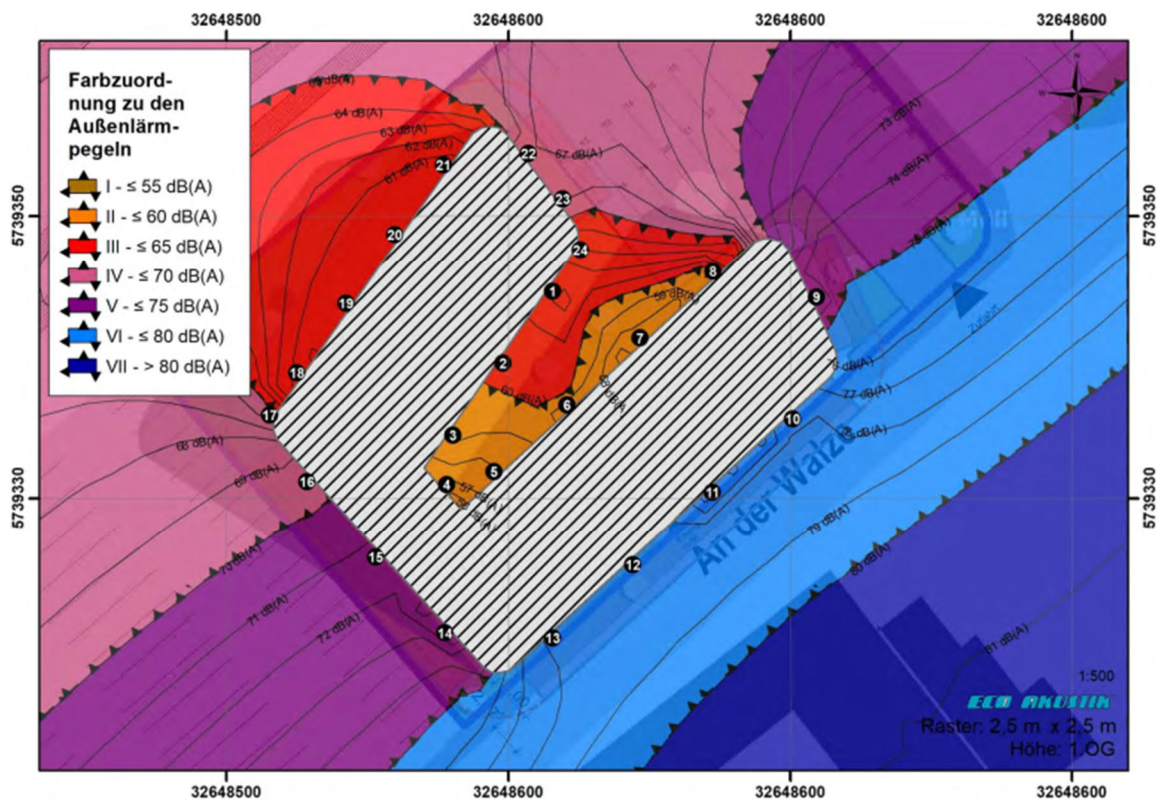
4. Schalltechnische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die folgenden Festsetzungen bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage.

Mit dem schalltechnischen Gutachten ECO 22042 vom 26.08.2022 (s. Anlage zur Begründung) wurde die an der Fassade zu erwartende Schallimmissionsvorbelastung durch Gewerbe- und Schienenverkehrslärm ermittelt. Durch die Gewerbelärm-Beurteilungspegel ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 und damit auch der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen. Von Überschreitungen betroffene Fassaden (s. gelbe Linie in der folgenden Abbildung) mit schützenswerter Nutzung (Hotelzimmer, Personalräume, etc.) werden als Schallschutzmaßnahme mit festverglasten Fensterkonstruktionen und einer Raumbelüftung ausgestattet.



Zudem ist der passive Schallschutz nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 auszulegen. Die hierfür heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurden im schalltechnischen Gutachten ECO 22042 (s. Anlage zur Begründung) ermittelt und sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:



Auszug aus dem Schallgutachten ECO 22042

Von den vorgenannten schalltechnischen Maßnahmen kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

Hinweise

1. Altlasten

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Es wurde ein Gutachten erstellt und der Boden auf mögliche Verunreinigungen und Schadstoffe geprüft. Gemäß dem Gutachten hat sich der Altlastenverdacht bestätigt, da die gesamte Fläche Schadstoffbelastungen aufweist. Das ausgehobene Material gilt somit als überwachungspflichtiger Abfall und muss gesondert aufgehaldet, beprobt und entsorgt werden. Zudem wird eine baustellenbegleitende Überwachung durch eine Fachperson empfohlen. Weitere baugrundtechnische Schlussfolgerungen sind gem. des Gutachtens bei nachfolgenden Planungen zu beachten (s. Anlage zur Begründung).

2. Einsichtnahme von Regelwerken

Die in den textlichen Festsetzungen genannte Regelwerke können im Rathaus der Welterbestadt Quedlinburg eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

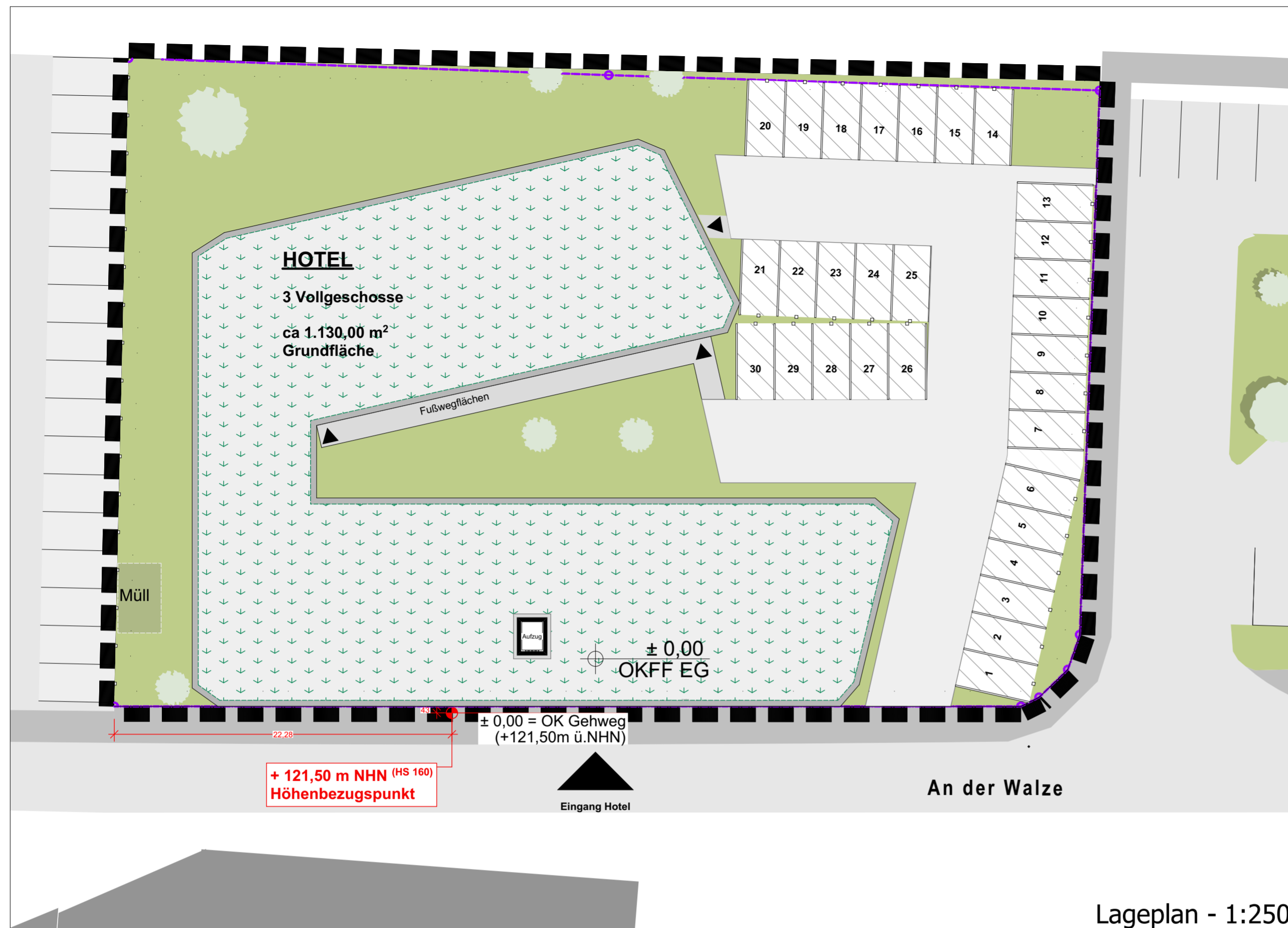
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).





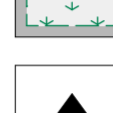
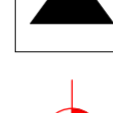
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

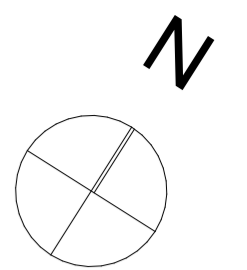
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).



Lageplan - 1:250

LEGENDE

-  Außenflächen begrünt mit Einzelbäumen
(Position der Bäume nicht verbindlich)
 -  KFZ-Stellflächen
(Lage und Anzahl der Stellflächen nicht verbindlich)
 -  Zufahrt/Fahrgasse
 -  Flachdach mit Begründung
und Attika Umrandung
 -  Zugänge
-  **Höhenbezugspunkt**
+ 121,50 m NHN = ± 0,00 m
gemäß "Ergebnis der Entwurfsvermessung"
Vermessungsbüro Wiese - Stand 31.03.2022



Neubau eines Hotels			
Bauort:	An der Walze ::: 06484 Quedlinburg		
Bauherr:	CKKN GmbH & Co. KG ::: Hofgängerweg 2 ::: 18059 Papendorf		
Zeichnung	Vorhaben- und Erschließungsplan für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "Hotel an der Walze"		
Planungsstufe:	VORENTWURF		
Planverfasser:	Hempel:Architekten ::: MA Sebastian Hempel ::: Mühlenstraße 31 ::: 23966 Wismar		
Maßstab: 1:250, 1:200	Datum: 06.07.2022	Zeichnungsnr.:	Proj.Nr. 2006
			Unterschrift Bauherr: