



Satzung der Stadt Quedlinburg über den Bebauungsplan Nr. 16 "Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg" mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994 (GVBl. Nr. 31 S. 723) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 11. März 1999 und Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift, erlassen:

Teil A - Planzeichnung

- Maßstab
- Planzeichenerklärung
- Festsetzungen
- Sonstige Darstellungen:

Teil B - Text

- textliche Festsetzungen
- örtliche Bauvorschrift
- grünordnerische Festsetzungen

Beifügt ist die Begründung vom April 1999

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 18. April 1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Mitteldeutschen Zeitung am 03. Mai 1996 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 30. März bis 16. April 1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 02. April 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 18. Juni 1998 den Aufstellungsbeschluss vom 18. April 1996 in seinem Geltungsbereich geändert. Die örtliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Mitteldeutschen Zeitung am 10. Juli 1998 erfolgt.
- Der Stadtrat hat am 18. Juni 1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, örtlicher Bauvorschrift und integriertem Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, der integrierte Grünordnungsplan und die örtliche Bauvorschrift haben in der Zeit vom 20. Juli 1998 bis zum 20. August 1998 bei der Stadt Quedlinburg, Technisches Rathaus, Blasistr. 10, Zimmer 24, 06484 Quedlinburg, während folgender Zeiten: montags bis freitags 9.00 - 13.00 Uhr, montags bis donnerstags 13.30 - 15.30 Uhr, dienstags bis 17.00 Uhr ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 10. Juli 1998 in der Mitteldeutschen Zeitung örtlich bekannt gemacht.

- Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei. Stand Jan. 1998
- Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. März 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. März 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat am 18. Juni 1998 den Aufstellungsbeschluss vom 18. April 1996 in seinem Geltungsbereich geändert. Die örtliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Mitteldeutschen Zeitung am 10. Juli 1998 erfolgt.
- Der Stadtrat hat am 18. Juni 1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, örtlicher Bauvorschrift und integriertem Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, der integrierte Grünordnungsplan und die örtliche Bauvorschrift haben in der Zeit vom 20. Juli 1998 bis zum 20. August 1998 bei der Stadt Quedlinburg, Technisches Rathaus, Blasistr. 10, Zimmer 24, 06484 Quedlinburg, während folgender Zeiten: montags bis freitags 9.00 - 13.00 Uhr, montags bis donnerstags 13.30 - 15.30 Uhr, dienstags bis 17.00 Uhr ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 10. Juli 1998 in der Mitteldeutschen Zeitung örtlich bekannt gemacht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung und des § 87 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 32/1994 vom 29.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung wird folgende Satzung erlassen:
- I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- § 1 Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)**
1. Die Nutzung des Gewerbegebietes ist durch die Begrenzung der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt (GEBL). Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallemissionspegel je m² folgenden Wert nicht überschreitet:
- tags und nachts: 55 dB (A)
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Eine Überschreitung des festgesetzten Wertes ist im Einzelfall zulässig, wenn:
1. durch Lage oder Abschirmung von Emissionsquellen geringere Schallemissionspegel auftreten als bei freier Schallausbreitung und der insgesamt geltende Höchstwert nicht überschritten wird.
 2. Die Einhaltung des festgesetzten Höchstwertes ist im Einzelfall nachzuweisen (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
 3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEBL) sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEBL) ist der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Schank- und Speisewirtschaften, Kantinen, Imbissstände und Betriebe zur Herstellung, Abfüllung oder dem Verkauf von Getränken (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- § 2**
- Die maximale Gesamtgebäudehöhe für neue Gebäude darf 5,00 m über dem Höhenbezugspunkt H₀ nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt H₀ ist der Bolzen im Bord der Liefereinfahrt zum Baumarkt mit 125,04 m ü. NN.
- III. § 3 Verkehrsflächen**
- 1. Straßen**
- Die Anbindung des Neinstedter Feldweges erfolgt rechtwinklig an die B 242, Gertrüder Weg. Zwischen dem Gertrüder Weg und der neuen Anbindung wird der Neinstedter Feldweg zurückgebaut.
- 2. Park- und Räderplätze**
- Innerhalb des Park- und Räderplatzes sind PKW-Stellplätze und Bushaltestellen zulässig sowie diesem Zweck dienende Anlagen:
- Haltestellenüberdachungen
 - Öffentliche Telefonzellen
 - WC
 - Kiosk mit Informationspunkt
- 3. Stellflächen**
- Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIa sind die Stellplätze wasserundurchlässig zu gestalten. Das anfallende Niederschlagswasser muß abgeleitet werden.
- IV. Baumschutz**
- § 4**
- Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung zu beachten.
- V. Regenwasserverickerung**
- § 5**
- Die Versickerung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswasser hat auf der Grundlage des ATV-Regelwerkes in der aktuellen Fassung zu erfolgen.
- VI. Denkmalschutz**
- § 6**
- Die Erhaltung der Sichtbeziehung zum Schloß ist sicherzustellen. Die Wirkung des beleuchteten Schlosses darf durch andere Beleuchtungen nicht überstrahlt werden.
- VII. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA**
- § 7 Geltungsbereich**
1. Räumlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 "Verkehrs- und Gewerbefläche Neinstedter Feldweg".
2. Sachlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung regelt:
- die Gestaltung der Dächer
 - die Gestaltung der Außenwände und Fassaden
 - die Gestaltung der Einfriedungen
 - die Gestaltung der Werbeanlagen
 - die Gestaltung der Nebengebäude
- Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben gemäß § 45 BauO LSA einschließlich der ansonsten bau-genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 11 c bis f und Nr. 12 1 bis n, die in der Satzung geregelt sind. Die örtliche Bauvorschrift gilt bei jeglichen baulichen Maßnahmen, also bei Neu- und Wiederbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art.
- § 8 Gestaltung der Dächer**
1. Zulässig sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer. Ortsgang- und Traufbereiche der Flachdächer sind zu verkleiden (stark geneigte, unlaufende Pultdächer mit nichtreflektierenden naturrotem Belag).
2. Sichtbare Dachflächen und Verkleidungen sind in nicht reflektierendem naturrotem Material auszuführen.
- Folgende RAL-Farben oder deren Mischöne sind zulässig:
RAL 2001-Rotorange
RAL 3013-Tomatenrot
RAL 3016-Korallenrot
- § 9 Gestaltung der Außenwände und Fassaden**
1. Für die Außenwände sind mineralischer Putz, Holzverkleidung oder Naturstein zulässig.
Folgende RAL-Farben oder die Mischöne aus einer Farbreihe sind zulässig:
RAL 1013-Perlweiß
RAL 1014-Elfenbein
RAL 1015-Hellelfenbein
RAL 9002-Grauweiß
RAL 2001-Rotorange
RAL 3013-Tomatenrot
RAL 3016-Korallenrot

2. Fenster und Eingangstüren
Die Glasfläche auf der südlichen Fassadenfläche darf 20 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.
- § 10 Gestaltung der Einfriedungen**
1. Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht aus Rohmaterial, Stacheldraht, Kunststein, Kienchenverkleidung, Platten aus Kunststoff oder Metall hergestellt werden.
2. Müllplätze
Einfriedungen sind aus Holz, verputzten Mauern oder Hecken auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
3. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß Behälter und Müllboxen von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Standplätze für Müllbehälter sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- § 11 Gestaltung der Werbeanlagen**
1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig
2. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben, Lichtwerbung an der südlichen Grundstücksecke, die in ihrer Lichtwirkung die Wirkung des angeleuchteten Schlosses überstrahlt.
3. Werbeanlagen über der Traufe sind unzulässig
4. Fahnen sind unzulässig
5. Werbepele sind so zu positionieren, daß die von ihnen ausgehende Lichtwirkung vom Moorbeg nicht sichtbar ist.
- § 12 Gestaltung von Nebengebäuden**
- Nebengebäude müssen in Konstruktions-, Material-, Farbe und ihrer Stellung auf das Hauptgebäude abgestimmt sein. Für Nebengebäude sind Flach- und Pultdächer zulässig.
- § 13 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziff. 5-11 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 85 Abs. 3 BauO mit einer Geldbuße gemäß gültiger BauO geahndet werden.

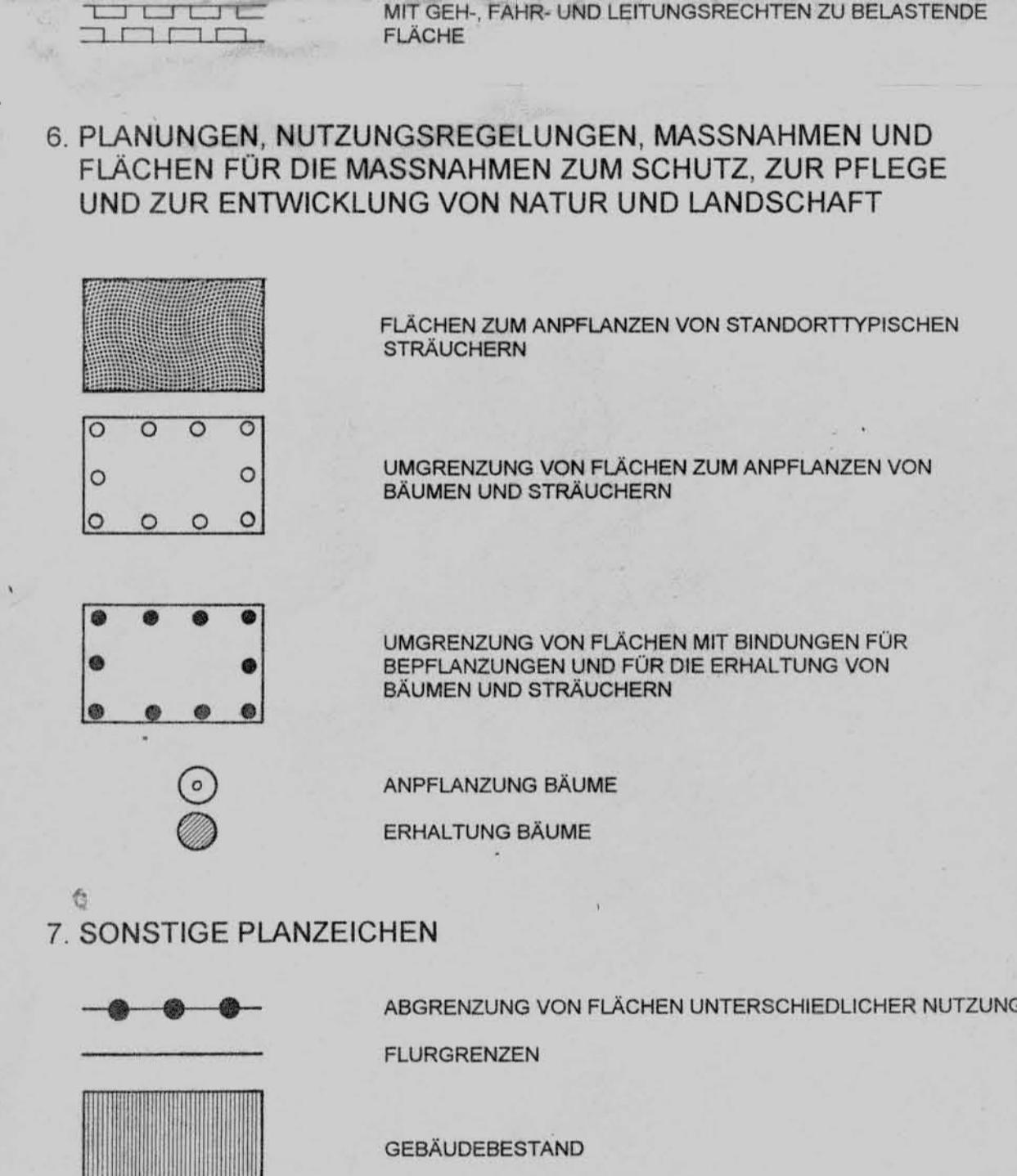
- VIII Grünordnerische Festsetzungen**
- § 14 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen nach § 9 (1), 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 8a BmtSchG**
- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem Flächenanteil von mindestens 80% mit einheimischen Laubbäumen und Straucharten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Dabei ist je angefangenen 50 m² Behälter oder versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger bis großkroniger Laubbau oder 5 Sträucher oder 5 Klettergehölze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten oder es können 25 m² Dachbegrünung angelegt werden.
- für die als Gewerbefläche festgesetzten Grundstücke sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur Klein- und mittelkronige Bäume zulässig, um die Sichtachse zum Schloß nicht zu beeinträchtigen.
- § 15 Bepflanzung der Verkehrsflächen nach § 9 (1), 11 und 25 BauGB i. V. m. § 8a BmtSchG**
- Entlang des Neinstedter Feldweges sind auf einer Länge von 400 m mindestens 40 Bäume (StU 14-16 cm) mit Ballen anzupflanzen. Entlang der gewerblichen Bauflächen sind Klein- und mittelkronige Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt durch die Stadt Quedlinburg.
- § 16 Parkstellflächen nach § 9 (1) 4 und 11 BauGB i. V. m. § 8a BmtSchG**
- Nach jedem 5. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbau (StU 14-16 cm) durch den Bauherren der Verkehrsanlage zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens eine 10 m² große Vegetationsfläche erhalten.
- § 17 Allgemeine Pflanzbestimmungen nach § 9 (1), 25a BauGB i. V. m. § 8a BmtSchG**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mehrreihige gestufte Bepflanzung.
- für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind vorwiegend standortgerechte Laubbäume und Straucharten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.
- Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Die Bepflanzung ist bis spätestens eine Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Gebäude oder baulichen Anlagen (Beschließungsbauteil) auszuführen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
- + Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
- bei Straßenbäumen, Bäume mit 14-16 cm Stammumfang
- auf den privaten und öffentlichen Freizeitanlagen Bäume mit 14 bis 16 cm Stammumfang.
- Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v. o. B. 60-100 cm Höhe
- Klettergehölze, 3 x v. o. B. 100-150 cm Höhe, mehrreihig
- Es sind ausschließlich Pflanzen aus Baumschulen des nördlichen Harzvorlandes oder gleichartigen Klimagebieten (jährliche Niederschlags-summe knapp über 500 mm) zu verwenden.
- § 18 Hinweise**
- Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gem. § 8a BmtSchG ist der Inhalt des Grünordnungsplanes zu beachten. Er ist Bestandteil des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan.
- Pflanzarbeiten
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
- Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in naturnahen Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 in aktueller Fassung.

§ 19 Artenliste

Wuchshöhe	Gehölzart	Wuchshöhe	Gehölzart
Über 20 m	Acer platanoides Bitz-Aborn	5-10 m	Corylus avellana Hasel
	Betula pendula Sand-Birke/Hängebirke		Buxymus europaeus Europ. Pfaffenhütchen
	Fagus sylvatica Rot-Buche		Fraxinus alnus Faulbaum
	Fraxinus excelsior Gemeine Esche		Malus sylvestris Wild-Äpfel/Holz-Äpfel
	Quercus petraea Trauben-Eiche		Prunus padus Traubenkirsche
	Quercus robur Stiel-Eiche		Pyrus pyracantha Wild-Birne/Holz-Birne
	Tilia cordata Winter-Linde		Rhamnus cathartica Kreuzdorn
	Tilia platyphyllos Sommer-Linde	bis 5 m	Cornus mas Kornelkirsche
			Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Über 20 m	Ulmus laevis Platter-Ulme	bis 5 m	Crataegus laevigata Zweigiffliger Weißdorn
	Ulmus minor Feld-Ulme		Crataegus monogyna Ringflügeliger Weißdorn
10-20 m	Acer campestre Feld-Aborn		Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
	Carpinus betulus Hainbuche/Weißbuche		Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa Vogel-Kirsche		Rosa canina Hunds-Rose
	Sorbus aucuparia Eberesche/Vogelbeerb.		Rosa div. spec. Eisbären
	Sorbus torminalis Eisbären		Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Klettergehölze	Clematis vitalba Gemeine Waldrebe		
	Hedera helix Efeu		
	Lonicera periclymenum Maid-Gelbstatt		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 4. BAUWEISE; BAUGRENZEN**
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR DIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**



1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
4. BAUWEISE; BAUGRENZEN
5. VERKEHRSFLÄCHEN
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR DIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

STADT QUEDLINBURG "VERKEHRS- UND GEWERBEFLÄCHE NEINSTEDTER FELDWEG"

VERFASSER: STADT QUEDLINBURG FACHBEREICH BAUEN SACHGEBIET STADTENTWICKLUNG STADTSANIERUNG UND LIEGEN-SCHAFTEN

MASZSTAB 1:1000 STAND: MAI 1999 FASSUNG: SATZUNGSBESCHLUSS

	DATUM	NAME
BEARBEITET	12.05.99	Wald
GEZEICHNET	12.05.99	Schöns
GEPRÜFT		
GEÄNDERT		