

VERFAHRENSVERMERKE:

Präambel
 Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung der Stadt Quedlinburg vom 03.12.2009 folgende Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Tank- und Rastanlage“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.32, der Begründung und dem Umweltbericht erlassen.

Gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), letzte Änderung vom 31. Juli 2009

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung vom 22. April 1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S.764), letzte Änderung vom 16. Dezember 2009

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, 1992 S. 310), letzte Änderung vom 20. Dezember 2005

1. Der Stadtrat der Stadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung vom 03.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB am 21.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Quedlinburg, den 06.05.2011
 (Oberbürgermeister)

2. Der Stadtrat der Stadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.32, der Begründung und dem Umweltbericht, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2010 sowie erneut am 09.08.2010 und am 22.12.2010 durch Veröffentlichung in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2010 bis 30.07.2010 sowie erneut vom 16.08.2010 bis 17.09.2010 und vom 11.01.2011 bis 14.02.2011 öffentlich ausgelegt.

Quedlinburg, den 06.05.2011
 (Oberbürgermeister)

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2010, 03.08.2010 sowie 09.08.2010 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quedlinburg, den 06.05.2011
 (Oberbürgermeister)

4. Der Stadtrat der Stadt Quedlinburg hat mit Beschluss vom 3.5.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2009 als Satzung beschlossen.

Quedlinburg, den 06.05.2011
 (Oberbürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 28.05.2011 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Quedlinburg, den 30.05.2011
 (Oberbürgermeister)

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.32, der Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Quedlinburg, den 12.05.2011
 (Oberbürgermeister)

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.05.2011 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. 3 und Abs. 4 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Quedlinburg, den 06.05.2011
 (Oberbürgermeister)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB, BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-11 BauNVO)
 SO - Sondergebiet „Tank- und Rastanlage“ (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind der Tankstellenbetrieb bestehend aus PKW- und LKW-Tankfeld mit unterirdischen Kraftstoffbehältern und dem Shopgebäude mit entsprechender Infrastruktur wie Bistro, Waschräume für die Nutzer sowie PKW- und LKW-Stellplätze. Weiterhin ist ein ergänzender Gastronomiebetrieb zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
 Als maximale Höhe der baulichen Anlagen werden 7,0 m zur OK der öffentlichen Verkehrsfläche (K1360) mittig der Grundstückseinfahrt festgesetzt. Von der Höhenbeschränkung sind gem. § 16 (6) BauNVO Ausnahmen zulässig, sofern betriebliche Anlagen dies erfordern.
 Ausnahme (§ 16 Abs. 6 BauNVO): Ein Werbepylon ist zulässig bis zu einer Höhe von 10 m zur OK der öffentlichen Verkehrsfläche (K 1360) mittig der Grundstückseinfahrt.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 BauNVO)
 Die GRZ beträgt 0,8.
- 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 17 BauNVO)
 Die GFZ beträgt 0,4.
- 1.2.4 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Es wird eine offene Bauweise vorgeschrieben (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen gem § 23 (5) BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht für grünordnerische Maßnahmen vorgesehen sind.
- 1.2.6 Baukörper (BauO LSA)
 Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig. Werbeanlagen sind davon ausgenommen.
- 1.2.7 Die Anbauverbotszonen nach Bundesfernstraßengesetz und Straßengesetz Land Sachsen Anhalt sind zu beachten.
- 2. Grünordnerische Festsetzungen**
- 2.1 Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach Errichten der Bauwerke herzustellen.
- 2.2 Der geplante Baum- und Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. entsprechend den Festlegungen zu ersetzen.
- 2.3 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Maßnahme M5).
- 2.4 Die derzeit den Radweg begleitende Baumreihe ist entlang der neuen Lage des Radweges umzusetzen oder durch gleichwertige und gleichartige Pflanzung gem. Artenliste 3 zu ersetzen (6 Stück, Maßnahme M4).
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 (1) Abs. 20 BauGB in Verbindung mit §9 (4) BauGB
- 2.6 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen (gem. §9 NatSchG LSA)
 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (Maßnahme V1).
- 2.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ist auf der Fläche M1 als naturnahes Weidengebüsch anzulegen und zu erhalten. Es sind je m² Pflanzfläche ein Gehölz der Artenliste 1 zu pflanzen. Im Bereich der Fläche M2 ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln (Böschungen). Es sind je m² Pflanzfläche ein Gehölz der Artenliste 2 zu verwenden.
- 2.8 Innerhalb der überbaubaren Fläche sind mind. 11 Bäume der Artenliste 3 zu pflanzen. Je Baum ist mind. eine Baumscheibe von 6 m² vorzusehen (Maßnahme M3).
- 2.9 Artenliste 1: Sträucher und Gehölze für naturnahes Weidengebüsch (mind. zweimal verpflanzt; Höhe 120-200 cm variierend)
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Eunonymus europaeus | Salix fragilis |
| Rhamnus frangula | Salix pentandra |
| Salix alba | Salix purpurea |
| Salix aurita | Salix viminalis |
| Salix caprea | Viburnum opulus |
| Salix cinerea | |
- 2.10 Artenliste 2: Sträucher und Gehölze für dichte Gehölzpflanzung (mind. zweimal verpflanzt; Höhe 120-200 cm variierend)
- | | |
|---------------------|------------------|
| Acer campestre | Rubus caesius |
| Cornus mas | Rubus fruticosus |
| Cornus sanguinea | Rubus idaeus |
| Corylus avellana | Salix aurita |
| Crataegus monogyna | Salix caprea |
| Eunonymus europaeus | Salix fragilis |
| Lonicera xylosteum | Sambucus nigra |
| Prunus padus | Ulmus glabra |
| Prunus spinosa | Ulmus laevis |
| Rhamnus catharticus | Viburnum lantana |
| Rosa canina | Viburnum opulus |
| Rosa rubiginosa | |
- 2.11 Artenliste 3: Bäume (Stammumfang mind. 14-16cm, dreimal verpflanzt, mit Ballen)
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Fraxinus excelsior | Sorbus aucuparia |
| Quercus petraea | Tilia cordata |
| Quercus robur | Tilia platyphyllos |
| Salix alba | |
- 2.12 Der Bodenabtrag ist auf Grund der Ausweisung als Bodendenkmal auf max. 30 cm zu begrenzen. Punktuelle tiefere Eingriffe sind im Rahmen der Genehmigungsplanung auszuweisen. Bei punktuell tieferen Eingriffen sind diese im Rahmen der Genehmigungsplanung auszuweisen und das Bodendenkmal gem. Denkmalschutzgesetz zu dokumentieren (Sekundärerhaltung, Maßnahme V2).
- 2.13 Es sind zum Schutz von Insekten, Wirbellosen und Fledermäusen Natriumnieder- oder -hochdrucklampen mit einem Abstrahlwinkel vor allem nach unten zu verwenden (Maßnahme V3).
- 3. Regenrückhaltung**
 Innerhalb der Grundstücksfläche sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung mittels Mulden (Retentionsbecken) zu treffen (Maßnahme V4). Mulden zur Regenrückhaltung sind als naturnahe Vegetationsmulde auszubilden.

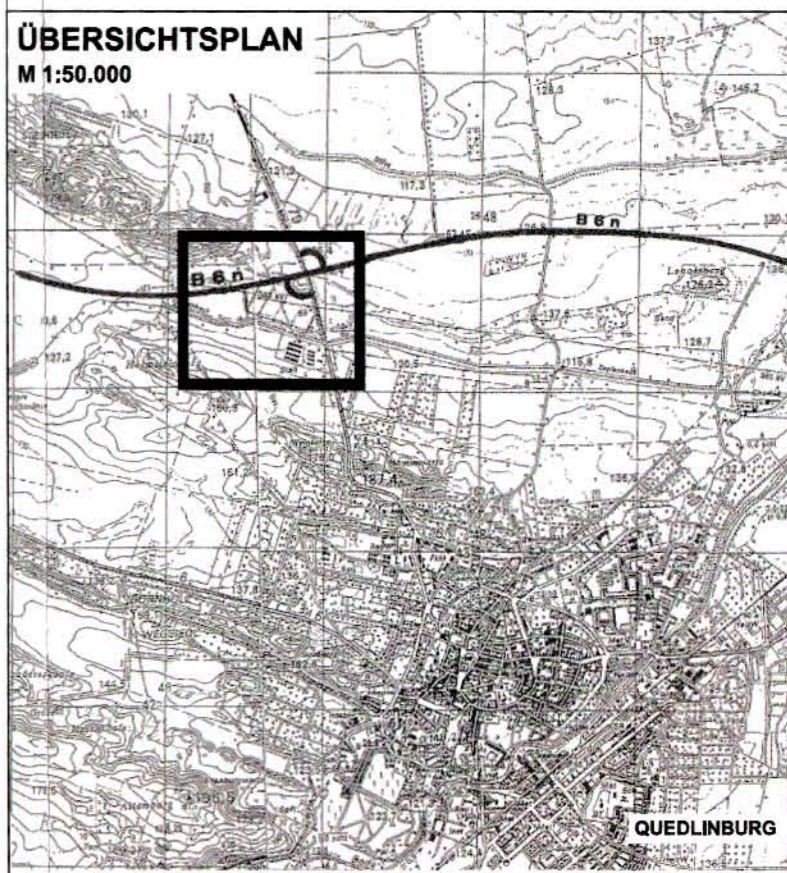
- 4. Werbeanlagen**
- 4.1 Allgemeine Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 5 m zur OK der öffentlichen Verkehrsfläche (K 1360) mittig der Grundstückseinfahrt.
- 4.2 Werbeanlagen sind an Fassaden als Schriftzüge und Symbole zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen mit bewegten, wechselnden oder stark blendenden Lichtern sind unzulässig.
- 4.4 Ein Werbepylon ist zulässig bis zu einer max. Höhe von 10 m zur OK der öffentlichen Verkehrsfläche (K 1360) mittig der Grundstückseinfahrt, sowie zwei Servicepylone à 7 m und die Werbung am Tankfelddach mit 6 m Höhe.

B. HINWEISE:

- 1. Wasserwirtschaft**
 Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang wassergefährdenden Stoffen (VUmwS) und den landesrechtlichen Vorschriften sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um Wasserverunreinigungen zu verhindern (Maßnahme V4).
- 2. Abfallwirtschaft**
 Die Anlagen für die Abfall- und Reststoffaufbewahrung sind so groß zu dimensionieren, dass eine Stoffansammlung nach dem Trennprinzip möglich ist.

C. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§11 BauNVO)
 Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 GFZ 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege** (§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 5. Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßerverkehrsflächen
 Einfahrtbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Retentionsbecken (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Grünfläche
 Wasserflächen
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Bäume - Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 6 BauGB)
 Sonstige Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 Landschaftsschutzgebiet (§9 Abs. 6 BauGB)
- 10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)
 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Denkmalschutz LSA)
- 11. Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Stellplätzen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 Sonstige Zeichen
 Anbauverbotszone: 20m zur befestigten Fahrbahn (§9 LSA)
 M1-5 gem. grünordner. Festsetzungen und V1-4
 Gestaltungsmaßnahme Landschaftspflegerische Ausführungsplanung B6n G7/13, G2/13.1 (Rasenansaat)



STADT QUEDLINBURG
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
TANK- UND RASTANLAGE

Verfasser:
HJW + PARTNER
 ARCHITEKTEN + INGENIEURE
 Adenauerallee 16 30175 Hannover