

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Metthof II" Harzweg 23 mit örtl. Bauvorschrift zur Gestaltung

Teil A - Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:
SO Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; Lebensmittelmarkt u. weitere Einzelhandelsbetriebe mit max. 4.400 m² Gesamt-Verkaufsfläche, Einzel-Sortimente Textilien max. 1.200 m²; Scheune max. 250 m² incl. sonst. Dienstleistungs- u. Gewerbebetriebe, einschl. Werbeanlagen und ergänzende Einrichtungen (z. B. für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Büros o. ä.).
2. Maß der baulichen Nutzung:
GRZ 0,8
I/IV Zahl der Vollgeschosse
FH max. 11 m (bezogen auf OK Schachdeckel 122,50 m ü. NN)
TH max. 6 m (bezogen auf OK Schachdeckel 122,50 m ü. NN)
3. Bauweise:
g geschlossene Bauweise

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)

1. Gestaltung der Dächer
1.1 Zulässig sind flachgeneigte Satteldächer von 21° bis 30°. Für den Anbau an den zu erhaltenden Speicher ist ein Flachdach zulässig.
1.2 Sichtbare Dachflächen und Verkleidungen sind in nicht reflektierendem naturrottem Material auszuführen. Folgende RAL-Farben oder deren Mischöne sind zulässig:
RAL 2001 - Rotorange
RAL 3013 - Tomatenrot
RAL 3016 - Korallenrot
- 1.3 Abgasrohre sind im selben Farbton wie die Dachdeckung, Dachinstallationen aus nicht reflektierendem Material auszuführen.
2. Gestaltung der Außenwände und Fassaden
2.1 Für die Außenwände sind mineralischer Putz, Holzverkleidung oder Naturstein zulässig. Folgende RAL-Farben oder die Mischöne aus einer Farbreihe sind zulässig:
RAL 1013 - Pastellweiß
RAL 1014 - Elfenbein
RAL 1015 - Hellelfenbein
RAL 9002 - Grauweiß
RAL 2001 - Rotorange
RAL 3013 - Tomatenrot
RAL 3016 - Korallenrot
3. Gestaltung der Einfriedungen
3.1 Grundstücks-Einfriedungen
Einfriedungen sind aus verputzten, Klinker- oder Natursteinmauern auch in Verbindung mit Metallgittern herzustellen. Die max. Mauerhöhe ist 2,00 m. An nicht straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen sind auch Holzläden mit senkrechten Latten, Maschendrahtzäunen und Hecken zulässig.
3.2 Mägelzäune
Einfriedungen sind aus Holz, verputzten Mauern oder Hecken auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
3.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß Behälter und Müllboxen von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Standflächen für Müllbehälter sind in die Einfriedungen zu integrieren.
4. Gestaltung der Werbeanlagen
4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, bzw. Lichtwerbung in grellen Farben.
4.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig; nur Anstrahlung.
4.4 Werbeanlagen über 11,00m sind unzulässig.
4.5 Fahnen sind unzulässig.
4.6 Werbepylonen sind so zu positionieren, daß sie sich in die Stadtsicht einordnen. Die maximal zulässige Höhe ist 11,00m. Sie sind nur anzustrahlen.
4.7 Werbung bis max. Unterteile Brüstung 1. OG der vorhandenen Gebäude ist zulässig.
4.8 Plakat- und Großwerbetafeln sind unzulässig
4.9 Werbung ist auf max. ein Drittel der Gebäudefläche begrenzt.

Lärmschutz

An der nächstgelegenen, am meisten betroffenen Wohnbebauung sind entsprechend TA Lärm folgende Richtwerte einzuhalten:
tags (6.00-22.00) 60 dB (A)
nachts (22.00-6.00) 45 dB (A)
Alle lärmintensiven Bereiche sind so anzuordnen, dass es zu keinen Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft kommt.
Die maximalen Schalleistungspegel der Klimageräte an den Märkten wird auf tags 85 dB (A) und nachts 80 dB (A) festgesetzt. Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Lieferzonen sind so anzuordnen, dass es zu keiner Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen kommt. Die Lieferzeiten werden auf 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt.

Planzeichenerklärung:

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

- SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
GRZ Grundflächenzahl
I/IV Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- g geschlossene Bauweise
Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

4. Versorgungsflächen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB)

- unterirdische Versorgungsleitungen
Elektrizität
Trinkwasser
Gas
Abwasser
Regenwasser

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
anzupflanzende Bäume

Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VB-Planes
Ein- und Ausfahrt
Standplatz für Werbeträger
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer z. B. 99
Flurgrenzen
Flur 23
Flurnummern z.B. Flur 23
Begrenzungsmauer
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Nachrichtliche Übernahme

- Gebäude Abriss
Gebäude zu erhalten
Schmutzwasserschacht
Hydrant

Hinweise

Archäologische Funde
Im Falle von archäologischen Funden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt.
Über die einzuhaltenden Bedingungen sind die mit den Erschließungsarbeiten beauftragten Firmen schriftlich zu informieren und müssen auf der Baustelle vorliegen.
Abfallrecht/Altlasten
Werden im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten unbekanntes Kontaminationsherde (verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölrückstände, Verkipungen von Chemikalien u. ä.) berührt oder angeschnitten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
Artenschutzrechtliche Bestimmungen
Sollten während der Arbeiten Nist-, Brut- oder Aufenthaltsplätze geschützter Arten gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
Nist-, Brut- und Aufenthaltsplätze können beispielsweise sein:
- Wechsellagerung oder Winterquartiere von Fledermäusen
- Nester mit Jungvögeln von Turmfalke, Eulen, Hausrotschwanz, Rauch- und Mehlschwalben, Mauersegler u.ä.
- Schlafplätze von Eulen
- Horstnester

Präambel

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Metthof II" Harzweg 23 mit örtlichen Bauvorschriften.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 85 des Gesetzes über die Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 789) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 29.10.2007, folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Metthof II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit örtlicher Bauvorschrift, erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates, Beschluss-Nr. BV-SRQ/012/07 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Mitteldeutschen Zeitung am 18.06.2007 erfolgt.

Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen benachbarten Gemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.

Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 31.05.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss-Nr. BV-SRQ/015/07) bestimmt.

Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2007 bis 26.07.2007 während folgender Zeiten:
Montag, Mittwoch und Donnerstag 8.30 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag 8.30 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag 8.30 Uhr - 12.30 Uhr
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, ausgenommen sind gesetzliche Feiertage. Die Offenlegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu den Planunterlagen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift gegeben werden.

Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 bis 3 BauGB geprüft (Beschluss-Nr. BV-SRQ/028/07). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

7. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 25.10.2007 vom Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

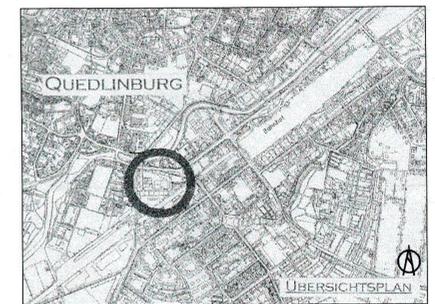
Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeteilt.

Quedlinburg, den 22.11.2007
Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.2007 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägungen sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und auf Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Quedlinburg, den 29.11.2007
Der Bürgermeister



Lage im Siedlungsbereich



Geplante Bebauung

Stand:	- Sitzung -
Veröffentlichungsgenehmigung AZ:	A-0250535
Kartengrundlage:	Gemeinde: Quedlinburg Gemarkung: Quedlinburg Flur: 23 Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlagen:	06.05.2002, aktualisiert 05.09.2007
Veröffentlichungsantrag erteilt durch das Katasteramt Wernigerode:	am: 12.02.2002 AZ: A-0250535

Quedlinburg
Fachbereich: Stadtentwicklung

	Datum	Name
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Metthof II" Harzweg 23, Quedlinburg mit örtl. Bauvorschrift zur Gestaltung	17.09.07	Schulz/Liarm
	17.09.07	M. Liermann
	17.09.07	U. Schmitt

Maßstab: 1:500

Bürgergemeinschaft WECO Zahna
Friedrich-Engels-Straße 45
06969 Zahna
Tel. 034924-20392 www.wecozahna.de
Saller Gewerbebau