

ENTWURF

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tank- und Rastanlage – Arendsee“

Textliche Festsetzungen

Aufstellung gemäß § 8 (3) i.V.m. § 12 BauGB, Juli 2015



Luftbild des Plangebietes in der Gemeinde (ohne Maßstab)  
Quelle: Landesluftbildsammlung ©GeoBasis-DE / LVerM-Geo LSA, 2017 /G01-5010963-2014

## 1. Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne der beschriebenen Zielvorstellungen ermöglichen.

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO wird das Gebiet als Sondergebiet zum Betrieb einer Rastanlage mit LKW Stellflächen und baulichen Nebenanlagen festgesetzt. Zulässig sind:

- (1) Stellplatzanlagen für LKW und PKW
- (2) Gastronomische und Sanitäreinrichtungen im Zusammenhang mit der Nutzung als Rastplatz für LKW
- (3) Hotelbetriebe im Zusammenhang mit der Nutzung als Rastplatz für LKW
- (4) Vergnügungsstätten im Zusammenhang mit der Nutzung als Rastplatz für LKW

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird gemäß BauNVO mit 0,5 bestimmt.
- (2) Zulässig sind eingeschossige Gebäude.
- (3) Die maximale Höhe der Gebäude, hier Oberkante Dachbauteil, beträgt 8,00 m, Höhenbezug ist der Fußboden der bestehenden Tankstelle.
- (4) Für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO. Abweichend hiervon sind für die Bestimmung der maßgebenden Grundstücksfläche die Flächen für private Grünflächen abzuziehen. Die Größe dieser Flächen im Plangebiet beträgt insgesamt 2029 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die mit Nr. 1 bezeichnete Schutzpflanzung ist als mindestens dreireihige, durchgängige, heimische Strauchhecke verschiedener Arten mit Beimischung kleinkroniger Bäume im Abstand von 10 bis 15 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die mit Nr. 2 bezeichnete Schutzpflanzung ist als Fläche mit Baumgruppen, heimische Laubbäume, Hochstamm und übergehenden heimische Heckenzone zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, freie Flächen sind mit Bodendecken und Rasen zu begrünen.
- (3) Die mit Nr. 3 bezeichnete Schutzpflanzung ist als mindestens dreireihige, durchgängige, heimische Strauchhecke verschiedener Arten mit Beimischung kleinkroniger Bäume im Abstand von 10 bis 15 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Die mit Nr. 4 bezeichnete Schutzpflanzung ist als Rasenflächen auszubilden. Innerhalb der Flächen sind heimische Laubbäume im Abstand von 5 bis 10, mindestens jedoch 10 Stück als Einzelbaum oder Baumgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Innerhalb des Plangebietes sind die ansonsten frei bleibenden Flächen versickerungsfähig auszuführen und mindestens mit Rasensaat zu begrünen.

### 1.4. Regen- und Oberflächenwasser

- (1) Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist getrennt nach Dach- und Verkehrsflächen (Straße und Stellplätze) zu sammeln.
- (2) Dachflächenwasser ist im Plangebiet flächig über belebte Bodenzonen einzubringen.
- (3) Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen ist zu behandeln und in Verdunstungsbecken zu sammeln, Lastspitzen sind zeitverzögert abzuleiten.

### 1.5 Nachrichtliche Hinweise / sonstige Festlegungen

(1) Regenwasser: Auf den Flächen der Stellplätze anfallendes Oberflächenwasser ist getrennt von den übrigen Bereichen zu sammeln und weiter zu behandeln. Hierfür maßgebend ist das DWA-M 153. Dachflächenwasser ist örtlich in den Boden einzuleiten. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist hierzu einzuholen.

(2) Das Gebiet grenzt im Süden an einen Graben 2. Ordnung. Zum südlich angrenzenden Graben ist ein Gewässerschonstreifen von 5,00 m freizuhalten, Teile der Flächen liegen im Plangebiet. Der Bereich ist mit einer Zaunanlage abzugrenzen und von Bepflanzungen frei zu halten.

(3) Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf dem Plangelände eine Prüfung zum Vorkommen folgender Tiere /-arten durchzuführen:

- Fischotter
- Kammolch
- Fledermausarten
- Amphibien
- Reptilien, hier Zauneidechse
- Maulwurf (nachweislich auf der Planfläche)
- Brutvögel

Bei Nachweis des Vorkommens sind die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(4) Immissionsschutz: Mit dem Baugenehmigungsverfahren sind Fragen der Auswirkungen des Verkehrs auf dem Grundstück abschließend zu bewerten und ggf. Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

(5) Externer Ausgleich: Die noch erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag näher zu bestimmen. Hier sind solche Maßnahmen zu wählen, die den Schutz des Bodens und die Grundwasserneubildung begünstigen.

---

Salzwedel, im Mai 2019

Gez. Olaf König  
planungsring altmark Salzwedel