



Textliche Festsetzungen

§ 1

- (1) Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
- (2) Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 57/1 der Flur 15 Gemarkung Teutschenthal. Es handelt sich um eine Splitterfläche in einem Verkehrsdreieck zwischen der LIO 173 (Eisdorf-Teutschenthal) und der LIO 164 (Zscherben-Teutschenthal) nördlich der ehemaligen Zuckerfabrik.
- (3) Das maßgebliche Planexemplar wird im Dezernat für Bauwesen der Gemeinde zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

- (1) Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) wird wie folgt festgesetzt :
 - Es ist ein Lebensmittelmarkt mit ca. 570 m² Verkaufsraumfläche sowie eine Bäckerei- und Metzgereiverkaufsstelle mit ca. 40 m² Verkaufsraumfläche.
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) und die Baugestaltung nach § 83 BauO sind im Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt festgesetzt :
 - Zahl der Vollgeschosse : eingeschossiger Baukörper
 - Dachform : Satteldach, durch Versetzung gegliedert
Doppelzwerchgiebel über dem Eingangsbereich
 - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,44
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,12
 - Dachdeckung : Ziegeleindeckung bzw. Eindeckung mit gleicher gestalterischer Wirkung
 - Bruttogeschoßfläche : max. 900 qm

Wenn es aus gewichtigen bautechnischen Gründen erforderlich ist, kann der Baukörper in seiner Lage geringfügig jedoch maximal 3 m verschoben werden. Die Gründe sind der Gemeinde durch den Investor umfassend darzustellen.

- (3) Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§) (1) BauGB) wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

Die darin enthaltene Bauflucht zur Halleschen und zur Bennstedter Straße ist mit einem Abstand von 4 m einzuhalten.

- (4) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Parkplätze, Lieferzone, Ein- und Ausfahrten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. (vgl. Planzeichnung)

Die Zufahrt bindet an die Hallesche Straße an.

Der Investor hat sich zur Übernahme sämtlicher Realisierungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

- (5) Alle unbebauten Flächen des Grundstücks sind mit standortgerechter Bepflanzung zu versehen und zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB, § 83 (1) Nr. 4 BauO) Für Straßenbegleitgrün ist zulässig Spitzahorn, Bergahorn, Roßkastanie (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Der beigegefügte Bepflanzungsplan ist für das Bauvorhaben bindend.

Nadelgehölze sind unzulässig.

Für höchstens 8 Parkplätze ist ein Starkbaum in unmittelbarer Nähe zu pflanzen und dort anfallendes Regenwasser zur Pflanzscheibe abzuleiten. Für jeden Baum ist ein Pflanzbereich von 3-5 m² zu sichern. (vgl. Planzeichnung)

- (6) Die stadttechnische Erschließung des Standortes einschließlich der erforderlichen Trassenführungen und technischen Stationen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Abwasser:

Die Inbetriebnahme der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Würde" ist voraussichtlich im Juni 1994. Es ist unwahrscheinlich, daß der Lebensmittelmarkt zu einem früheren Zeitpunkt in Betrieb geht. Eine Übergangslösung ist deshalb nicht erforderlich, es sei denn es wird eine frühere Inbetriebnahme erfolgen. (Baumaßnahme: Errichten einer Kleinkläranlage, Abpumpen und mobiler Abtransport) zur Endlösung wird die Abwasserleitung an den Schacht S 10 angeschlossen. Die gesamte Einleitungsmenge beträgt 2,27 l/s.

Regenwasser:

Das Regenwasser wird nicht in die öffentliche Entwässerung eingeleitet. Das Regenwasser des Kondi-Marktes und der Parkflächen wird in Rigolengräben eingeleitet und dort versickert. Zunächst fließt es aus dem Dachbereich des Marktes in ein Regenrückhaltebecken. Das Becken wird mit einer Böschung 1:1 ausgeführt, die Böschungen werden mit Folie ausgelegt und mit einer 20 cm starken lehmigen Schicht ausgekleidet. Die Speisung des Regenrückhaltebeckens, daß als Feuerlöschteich genutzt wird, erfolgt durch die Dachentwässerung des Marktes. Der Ablauf erfolgt über einen Überlaufschacht in die anschließenden Parkplatzrigolen.

Trinkwasser:

Der Trinkwasseranschluß ist in der Halleschen Straße gewährleistet. Es kann an die parallel zum Grundstück verlaufende Leitung (DN 150 GG) angebunden werden.

Energie:

Der Elektroanschluß ist über die unmittelbar an der Bennstedter Straße stehende Trafostation gesichert.

Gasversorgung:

In Plangebiet befindet sich in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Sachsen-Anhalt GmbH eine Hochdruckleitung (DN 150, PN 16). Diese ist kostenpflichtig zu Lasten des Investors umzuverlegen. Die Abstimmung und Durchführung der Umverlegung sind zwischen der GSA GmbH und dem Investor zu tätigen.

Der Kondi-Markt wird durch die GSA GmbH gastechnisch versorgt. Die Nennwärmeleistung beträgt 70 kW mit einem erforderlichen Mindestversorgungsdruck an der Kundenanlage von 18 - 24 mbar.
Gasbedarf: stündlich = 0 - 8 cdm/h; jährlich = 12600 cbm/a.
Für die gastechnische Versorgung ist ein separater Gasanschlußraum im Gebäude notwendig.

- (7) Das Ortsbild beeinträchtigende Nebenanlagen (z.B. Müllcontainer u.ä.) sind so aufzustellen, daß sie von der Halleschen und Bennstedter Straße schwer einsehbar sind.

Im Lieferbereich ist wirksam einzugrünen.

- (8) Für Parkflächen und Fußwege sind Beläge vorzusehen, die eine teilweise Versickerung von Regenwasser zulassen. (Pflasterung)

