



Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet - Einkaufs-  
zentrum, Am Seegraben/Stadt Aschersleben

Satzung der Stadt Aschersleben über den Vorhaben- und Erschließungsplan  
02 für das Gebiet Am Seegraben Flur 65, Flurstücke 4/2, 4/5, 90 und 81

Auf Grund des § 246 a Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGB I.1 S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt 11 Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 S. 885, 1122).

Bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan:

"Sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. 1 Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 5.11.92 und 30.06.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 für das Gebiet Flur 65, Flurstücke 4/2, 4/5, 90 und 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Bestimmungen

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

- Projektzeichnungen

- ergänzender Lageplan
- Grundriß Erdgeschoß nördlicher Teil
- Grundriß Erdgeschoß südlicher Teil
- Grundrisse Obergeschoß/Parkdeck
- Ansichten

Teil B

textliche Bestimmungen und Festsetzungen  
Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung 1 : 500

## Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- . Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
- . sowie nichtstörende Gewerbebetriebe, die dem Charakter der umgebenden Nutzung (Mischgebeit) nicht widersprechen

Im Plangebiet sind an Handelseinrichtungen mit folgenden Nutzflächen zulässig:

. ein SB-Warenhaus	5600 m <sup>2</sup>
. Shopzone	670 m <sup>2</sup>
. Läden an der Passage	620 m <sup>2</sup>
. kleinere Läden	228 m <sup>2</sup>

Die Flächen für eine sonstige gewerbliche Nutzung (Büro, Praxen etc.) werden durch die zulässige Geschoßfläche begrenzt.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt	8500 m <sup>2</sup>
Die zulässige Grundfläche für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt	12000 m <sup>2</sup>
Die zulässige Geschoßfläche beträgt	16000 m <sup>3</sup>
Die zulässige Baumasse beträgt	85000 m <sup>3</sup>
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt	2

Die Traufhöhe wird als Höchstmaß über den Bezugspunkt der durchschnittlichen Höhe der Oberkante des Gehweges am Seegraben gemessen

$T_{Hmax} 11 m$

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten ist zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### § 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Bindung für Bepflanzungen

- . Die unter Beachtung der Grundflächenzahl überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- . Zulässig ist die abweichende Bauweise i.s.V. § 22 Abs. 4 BauNVO gegenüber dem Flurstück 4/4 kann durch Baulast gesichert an die Grundstücksgrenzen angebaut werden und es gibt keine Längenbeschränkung.
- . Für 6 ebenerdige Parkplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Dies soll vorzugsweise im Plangebiet erfolgen entsprechend den Bauunterlagen beigefügtem Grünordnungsplan. Anzahl der Parkplätze: 232 - anzupflanzende Bäume: 39
- . Die Anordnung der Ein- und Ausfahrt zur Geschwister-Scholl-Str. hat so zu erfolgen, daß die vorhandenen Lindenbäume in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

### § 4 Zufahrten zum Grundstück

- . Zufahrten sind nur an den gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.
- . Einschränkungen von Abbiegevorgängen im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße und für die Anlieferung Zufahrt Seegraben sind im Plan vermerkt.

## § 5 Flächen mit besonderen Festsetzungen

### . Fläche 1

Das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke wird abgebrochen und die Fläche für Anpflanzungen (standorttypische Bäume) entlang des Gehwegbereiches verlängert, sowie die Zufahrt für die Anlieferung geschaffen.

### . Fläche 2

Der betreffende Bereich nordwestlich des Satzungsgebietes ist eine Fläche, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

- . Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Altenwohnungen sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und werden gemäß § 127 Abs. 2 Pkt. 5 BauGB in den zu erarbeitenden Erschließungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die Einhaltung des Lärmpegels der DIN 18005 Blatt 1 nachzuweisen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück bzw. auch am Rentnerheim gehen zu Lasten des Investors.

