

Festsetzungen auf Planunterlage

Beschluß/Bestätigung als Satzung
Gemeinde Osterhausen

Osterhausen, d.

Bürgermeister

Bestätigung
Landratsamt Querfurt

Querfurt, d.

Begründung zum Gewerbegebiet

- Für die Gemeinde Osterhausen ist zur Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten und zur planmäßigen Schaffung von Arbeitsplätzen eine Gewerbefläche zu erschließen, die kurzfristig den Bedingungen von zwei Investoren (Tuschak und Partner GbR und der Tischlerfirma Adelsberger) zur Errichtung von Produktionsstätten entspricht, aber auch eine zukünftige weitere Entwicklung dieses Gewerbegebietes ermöglicht.
- Entsprechend bereits früherer Orientierungen (Plan der Flächenangebote in der Gemeinde Osterhausen von 1977 - Kreisarchitekt Querfurt) ist das Gelände westlich der Straße Osterhausen/Sittichenbach mit ca. 7,7 ha Fläche als Gewerbefläche vorgesehen.
- Die erarbeitete Bebauungsplanung verbindet Flächennutzungsplanung und Bebauungsplan, so daß auf eine generelle Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet verzichtet werden kann (Bau ZVO § 8), da mit dem Bebauungsplan und den in der Anlage beigefügten Ergänzungen deutlich gemacht wird, daß das beabsichtigte Gewerbegebiet der städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht und mit seinen Festsetzungen (Satzung) der harmonischen Einbindung in die gestalterische und technische Infrastruktur entspricht.
- Die Gesamtgestaltung setzt eine Grünflächengestaltung voraus, die durch einen gesonderten Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet durch einen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten ist..

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als gewerbliche Baufläche GE (Gewerbegebiet) Baufeld A 1 - A 4 GI (Industriegebiet) Baufeld B 1 - B 4 im Sinne des § 1 der BauZVO Teil 2 festgelegt.

- Insgesamt sind auf Grund der Nachbarschaft zum Wohn- und Kleingartengebiet auch im Industriegebiet erheblich belastigende Gewerbegebiete unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ (Grundflächenzahl) 0,8
Zahl der Vollgeschosse III (Höchstmaß)
maximale Traufhöhe 10,0 m

3. Baugrundstück, Baugrenzen, Bauweisen

- 3.1. Die Grundstücksgrenzen untereinander im Baublock A, Baublock B 3/ B 4 werden entsprechend den Nutzungsanforderungen der Investoren bestimmt.

3.2. - Es wird offene Bauweise festgelegt

- Die baulichen Anlagen sind in Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und insgesamt den Ansprüchen gestalteter Umweltbedingungen entsprechen.
- Durch die festgelegte Flachdachausbildung (max. zulässig Satteldächer bis 10 % Neigung) soll eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft unterstützt werden.

3.3. Erschließungs-/ Versorgungssysteme

- Regelquerschnitte
- Über zentrale Verkehrs- und Erschließungskorridore erfolgt die Anbindung und Versorgung der Nutzer.
Die Korridore Achse A/ Achse 2 sind öffentliche Bereiche. Die Erweiterung des Straßenraumes erfolgt durch Zurücksetzen der Bebauungsgrenze.

- 3.4. Die außerhalb der Einfriedung auf den Grundstücken liegenden Flächen sind für Stellplätze nutzbar.

- 3.5. Die außerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken liegenden Flächen sind

- als Begrenzung zur Kleingartenanlage Schutzzone (Bäume, Sträucher)
- im erweiterten Straßenraum

nach einheitlicher Grünplanung durch die Eigentümer anzulegen und zu pflegen.

- Auf dem Baugrundstück nicht genutzte Flächen sind als Rasenflächen anzulegen.
- Teiche für Regenrückhaltung bzw. Löschwasserbereitstellung sind auf den Grundstücken zugelassen.

- Die nicht überbauten bzw. nicht unmittelbar gewerblich genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten (Bau O § 9). Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird in einem verbindlichen Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet festgelegt. Besondere Anforderungen ergeben sich für den Schutzgürtel zu den Kleingärten und für den erweiterten Straßenraum.

- Der vorhandene Brumbestand an der Ortsverbindungsstraße soll weitgehend erhalten und durch Begleitgrün erweitert werden.

3.6. Bauweisen

- Bauform Flachdach, Traufhöhe maximal 10,0 m
- Einfriedung Maschendraht mit Betonpfosten 1,80 m hoch

4. Gemeinbedarf

Zur zentralen Löschwasserversorgung wird auf dem Baufeld B 2 ein Löschwasserbecken errichtet.

5. Rechtsbelastete Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsbauwerken zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. des Erschließungsträgers zu belasteten Flächen entsprechen den Versorgungskorridoren.

6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich in der Gemarkung Osterhausen Flur 8.

Flurstücke siehe Katasteramtsauszug.

7. Einfriedung

Eine Einfriedung der Grundstücke (Bau O § 10) ist vorzusehen, wenn die Sicherheit dies erfordert.
Zur einheitlichen Gestaltung ist im Bedarfsfall Maschendraht mit Betonpfosten 1,80 m hoch vorzusehen. Linienverlauf siehe Bauleitplan.