



Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

G e m e i n d e Osterhausen OT Sittichenbach

Landkreis Mansfelder Land



Textliche Festsetzung - Teil B

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

„Kastanienweg“

Erweiterung des Reiseunternehmens Pohl

Mit baugestalterischen Festsetzungen

gemäß § 90 BauOLSA

Osterhausen, Februar 2002



Handwritten signature 'Folke' next to the official seal.

Textliche Festsetzung - Teil B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienweg“ der Gemeinde Osterhausen

Satzung der Gemeinde Osterhausen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienweg“ mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 90 BauOLSA.

Aufgrund des § 12 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 90 Absatz 4 und 1 der Bauordnung Sachsen - Anhalt vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienweg“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 90 Absatz 4 und 1 BauO erlassen.

Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom August 1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen beziehen sich auf den im Plan begrenzten Geltungsbereich.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Osterhausen Flur 9 mit den Teilflurstücken 5/20, 14, 30/13
und Flur 10 mit den Flurstücken : 1/20, 1/22, 1/23 sowie den Teilflurstücken 1/60, 1/63, 1/24.

2. Art der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück sind zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen:

- Abwicklung von Bus – Linienverkehr (5 firmeneigene Busse) mit folgenden Fahrzeiten
max. pro Tag: Ab 06.00 Uhr verlassen 5 Busse das Gelände und kehren bis 19.00 Uhr zurück (10 Fahrten).
- Abwicklung von Kleinbustransportverkehr (2 firmeneigene Kleinbusse) mit folgenden Fahrzeiten max. pro Tag:
Ein Kleinbus verläßt das Gelände nach 06.00 Uhr und kehrt bis 19.00 Uhr zurück (2 Fahrten).
Der zweite Kleinbus fährt vormittags 2mal hin und her (4 Fahrten), ab 12.00 Uhr fährt er 6mal hin und her und kehrt bis 19.00 Uhr zurück (12 Fahrten). Insgesamt sind am Tag 18 Kleinbusfahrten zulässig.

- Abwicklung von Reisebusverkehr (5 firmeneigene Reisebusse) mit folgenden Fahrzeiten:
 - Bei Nutzung der Gaststätte an max. 40 Tagen im Jahr:
3 Busse fahren die Gäste bis 14.00 Uhr hin und bis 19.00 Uhr zurück
(40 mal im Jahr 6 Fahrten tagsüber)
 - Bei Nutzung der Mehrzweckhalle an max. 45 Tagen im Jahr (tagsüber):
3 Busse fahren die Gäste bis 14.00 Uhr hin und bis 20.00 Uhr zurück
(45 mal im Jahr 6 Fahrten tagsüber)
 - Bei Nutzung der Mehrzweckhalle an max. 5 Tagen im Jahr auch nach 22.00 Uhr:
3 Busse fahren ab 18.00 Uhr hin und nach 22.00 Uhr zurück
(5 mal im Jahr 3 Fahrten tagsüber und 3 Fahrten nachts)

Im Gaststättenraum und in der Mehrzweckhalle dürfen zeitgleich keine Veranstaltungen stattfinden.

- Abwicklung von LKW – Transportverkehr (1 LKW) mit folgenden Fahrzeiten:
1 LKW fährt ab 06.00 Uhr vom Gelände und kehrt bis 19.00 Uhr zurück (2 Fahrten).

Alle Bus- und LKW – Zu- bzw. Abfahrten haben über die westliche Erschließungsstraße zu erfolgen.

- Nutzung der Gaststätte:
 - nicht öffentliche Veranstaltungen: Es sind im Jahr max. 40 Veranstaltungen für max. 70 Personen in der Zeit von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr zulässig.
- Nutzung der Mehrzweckhalle (nicht öffentlich):
Es sind max. 45 Veranstaltungen pro Jahr von 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr und max. 5 Veranstaltungen auch in den Nachtstunden für max. je 160 Personen zulässig.

Die Lüftungsöffnung zur Be- und Entlüftung ist nur an der Westseite der Halle zulässig.
Der Innengeräuschpegel darf nachts max. 80 dB (A) betragen.

- Nutzung der Wartungshalle:
Nicht störende Wartungs- und Reinigungsarbeiten an den Fahrzeugen tagsüber.
Die Zufahrt zur Halle hat von Norden aus zu erfolgen.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 (1) BauGB

Für die Bebauung werden festgesetzt:

- Grundflächenzahl max. GRZ 0,8
- Geschoßflächenzahl max. GFZ 1,6
- Anzahl der Vollgeschosse II
- Oberkante Fußboden über zugeordnete OK - Straße 0,5 m
- Traufhöhe max. 5,5 m über OK Fußboden

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 (2) BauGB)

- 4.1 Im Baugebiet wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Im südlichen Teil des Bebauungsgebietes, zu den Flurstücken 1/58 und 1/62 ist Grenzbebauung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1. Zum Schutz des Bodens sollen Oberbodenabtrag, Bodenverdichtung und -versiegelung auf die Flächen beschränkt bleiben, die für die Bebauung und Erschließung unbedingt benötigt werden. Der Oberboden ist entsprechend den Ausführungen der DIN 18915 gesondert abzuschieben, zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- 5.2. Die Bus - Stellplätze und die Fußwege sind in wasserdurchlässigen, nicht voll versiegelnden Bauweisen auszubilden.
- 5.3. Die Erschließungsstraße ist mit Schotter zu befestigen und mit Splitt abzudecken.
- 5.4. Die innerhalb der Grundstücke anfallenden Oberflächenwässer sind, auf diesen, teilweise zur Versickerung zu bringen bzw. in den Vorflutergraben zum Sittichenbach einzuleiten.

6. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2. - Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß zeichnerischer Festsetzung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird mit 42 Stück festgesetzt.
- Bäume sind mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen.
Es sind Baumscheiben von mindestens 4 m² Größe vorzusehen.
- Die Pflanzdichte bei Sträuchern beträgt mindestens 1 Strauch pro m² mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt.
- Alle Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu realisieren.
Eine dreijährige Anwuchspflege ist zu gewährleisten.
- Folgende Bäume und Sträucher sind zur Bepflanzung zulässig:

I. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

II. Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

7. Erschließung § 9 Abs. 1 (11-14)

- 7.1. Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur Verkehrsfläche gehört neben dem Gehweg das Verkehrsgrün bis zur Grundstücksgrenze. Der öffentliche Charakter der Erschließungsstraße muß gewahrt bleiben.
Die Wendemöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind einmal auf dem Kastanienweg und zum zweiten auf der Hoffläche der Erweiterung gegeben.
- 7.2. Der Ausbau der Erschließungsstraße hat gemäß Zustimmung der Fernwasserversorgung Elbaue – Ostharz GmbH wie folgt zu erfolgen:
- Ausbau des Weges mit Schotter ohne Bordanordnung auf der Westseite.
 - Im Bereich wo die Fernwasserleitung direkt überfahren wird, sind unter der Trag- und Deckschicht lastverteilende Platten zu verlegen, mittig über der Rohrachse, quer zur Straßenachse und mindestens 1,50 m breit.
 - Die Mindestüberdeckung der Platten hat 1,25 m zu betragen.

8. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 (24) BauGB

Der Schallleistungspegel für die Zu- und Abluftöffnungen in der Westseite der Mehrzweckhalle von 80 dB (A) während der Veranstaltungen darf nicht überschritten werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der vorgenannten Fassung i.V.m. § 90 Abs. 1 und 4 Bauordnung Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. S 723) werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

1. Dachformen

- 1.1 Im Plangebiet sind Flach-, Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig.
- 1.2 Die Neigung der Dachflächen darf 35° bis 60° bzw. bei den Mansarddachflächen bis 75 ° betragen, bei Flachdächern bis 35°.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden bzw. Sichtmauerwerk auszubilden. Die Fassaden sind entsprechend den Konstruktionen zu gliedern. Zier-, gemusterte und Glimmerputzfassaden sind nicht zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Die in der Natur fremden Farbtöne, wie ungebrochenes Weiß (Remissionswerte von 80-100), reines schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0-15), sind nicht zulässig.

3. Einfriedung

Werden Einfriedungen errichtet, so sind sie gemäß Bauordnung auszuführen. Zulässig sind Zäune und Hecken.

Bei der Neueinrichtung von Einfriedungen bei der Erweiterung des Reiseunternehmens Pohl sind Einfriedungsmauern, Nadelgehölzhecken und durchgehende Fundamente unzulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist unmittelbar das „Untere Amt für Denkmalschutz“ zu verständigen.

Dem Beauftragten für Denkmalschutz ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Osterhausen den



Frieder

(Siegel, Unterschrift
des Bürgermeisters)

