



Abschrift

Gemeinde Osterhausen

Landkreis Querfurt



Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr.1

„Wohnbebauung Roter Berg - Sittichenbach“

-Einfamilienwohnhaus Schmidt-

Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.



Müller
Müller
Bürgermeister

liche Festsetzungen - Teil B
Wohnungsbau "Roter Berg - Sittichenbach"
Gemeinde Osterhausen
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
Einfamilienwohnhaus Schmidt, G.)

Entscheidung der Gemeinde Osterhausen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Wohnungsbau "Roter Berg - Sittichenbach" - Einfamilienwohnhaus Schmidt, G..
Grund des § 7 BauGB Maßnahmegesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Verordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.1993 und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Wohnungsbau - "Roter Berg - Sittichenbach", bestehend aus der Zeichnung (Teil A) und dem Lageplan Bl.-Nr. 1 und dem Text Teil B) erlassen.

Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf den im Plan begrenzten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 befindet sich in der Gemarkung Osterhausen Flur 10, Flurstück 25/127.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 6 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), i.V.m. den § 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das Baugebiet - Einfamilienwohnhaus Schmidt, G. - wird nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als WA - Allgemeines Wohngebiet festgelegt und paßt sich damit der vorhandenen Bebauung an.

1.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie Sportplätze und -anlagen im Freien sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB

Als oberste Grenzen werden festgesetzt (§§ 16 - 20 BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse I + D
- Geschößflächenzahl GFZ 1,2



. Bauweise - § 9 (1) 2 BauGB

- .1 Im Bebauungsgebiet wird offene Bauweise entsprechend § 22 (1) BauNVO festgesetzt.
- .2 Das untergeordnete Bauwerk - Garage - erhält eine eigene Zufahrt zur öffentlichen Erschließungsstraße.

) Grünflächen, Grünordnung - § 9 (1) 15 und 25 a, b BauGB

- .1 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft
 - .1.1 Im Anschlußbereich der öffentlichen Straße ist eine Begrünung mit freiwachsender Hecke vorzusehen.
 - .1.2 Der Übergang zur vorhandenen südöstlich gelegenen Streuobstwiese ist mit landschaftstypischen, kleinkronigen Bäumen bzw. Hochstammbaum herzustellen.

Artenliste

Vogelkirsche - Prunus avium Pflanzqualität

H. 2xv. mit Ballen StU
10-12 cm

Sträucher

(für Hecken) - freiwachsend

Hundsrose - Rosa canina 2xv. m. Tb

Weißdorn - Crataegus
monogyna 2xv.

Steinweichsel - Prunus
mahaleb 2xv.

Schlehe - Prunus
spinosa 2xv.

Pfaffenhütchen - Euonymus
europaeus 2xv.

- 4.2 Alle nicht überbauten und nicht als Zufahrt erforderlichen Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
Flächige Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht gestattet.
- 4.3 Im nicht überbauten Bereich zur öffentlichen Straße ist die Anlage eines Nutzgartens untersagt.
- 4.4 Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen

Die Fassaden der Garage sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, um den Übergang zur Streuobstwiese zu mildern.

Artenliste

		Pflanzqualität
- Waldrebe	- Clematis vitalla	2xv. m. Tb
- Wilder Wein	- Partenocissus quinquefolia	2xv. m B. 5-7 Tr.
	- Partenocissus tricuspidata Veitchii	2xv. Cont. 60-100
- Rankender Knöterich	- Polygonum aubertii	m.Tb.

.5 Bepflanzung

Um eine rasche Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen und der Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung zu erreichen, sind die zur Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlichen Landschaftsbau- und Pflanzarbeiten innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Die aufgrund der Pflanzgebote gepflanzten Bäume und Sträucher sind pfleglich zu behandeln. Abgängige Pflanzen sind entsprechend der festgelegten Arten zu ersetzen.

.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Investor ist eine Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzung von 14 Stück Bäumen im Bereich der angrenzenden Streuobstwiese vorzunehmen.

	Pflanzqualität
1 Stück Vogelkirsche	2xv. mit Ballen
Prunus avium	Hochstamm
(oberhalb der Böschung)	10-12 cm StU
10 Stück Süßkirsch-Hochstämme	2xv. mit Ballen
(im Bereich der Streuobst-	Hochstamm
wiese verteilen - lückenhaften	10-12 cm StU
Bestand aufbessern	

5. Erschließung

- 5.1 Die Erschließung des Wohnungsbaustandortes hat sich der vorhandenen öffentlichen Straße "Roter Berg" anzupassen.
- 5.1.1 Die Grundstücksentwässerung wird über eine Kläranlage an die nördlich der Erschließungsstraße vorhandene Mischwasserleitung angeschlossen.
- 5.1.2 Die Trinkwasserversorgung ist über die westlich des Grundstückes verlaufende Hauptleitung vorgesehen.

- 5.1.3 Im Bereich der Straße "Roter Berg" sind Anlagen der Elektroenergie und Fernmeldeanlagen vorhanden, die zur Versorgung des Einfamilienwohnhauses genutzt werden.
- 5.2 Südlich der Straße "Roter Berg" ist ein > 2 m breiter Streifen zur Verlegung öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen freizuhalten.
- 5.3 Im Privatgelände ist die Zufahrt zur Garage mit Rasenpflaster - versickerungsfähig - herzustellen. Gehwege sind ohne versiegelnden Unterbau zu pflastern, das Niederschlagswasser ist im angrenzenden Gelände zu versickern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9, Abs. 4 des Baugesetzbuches in der vorgenannten Fassung i. V. m. § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. 7. 1990 (GBl. I 1990 S. 929) werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil des V- und E-planes:

1. Dachform und Dacheindeckung

- Satteldachform mit Ziegeleindeckung in dunkelbrauner Farbe sind vorgesehen.

2. Einfriedung

- 2.1 Zur Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung sind zur Einfriedung des Einfamilienwohnhauses nur Holzzäune - zum Beispiel Jägerzaun (dunkel gebeizt) - zu verwenden.
- 2.2 Die Einfriedung ist ohne Sockel auszuführen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des V- und E-planes 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.

2. Nachbarrecht

Für die Errichtung von baulichen Anlagen und für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Grund-

stücksgrenzen gelten die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes.

Diese bleiben durch die Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes unberührt.

Osterhausen, den 25.11.93
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Müller
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind hiermit ausgefertigt.

Osterhausen, den
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister