

BEBAUUNGSVORSCHLAG M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl I Nr. 3 vom 22.01.1991) – PlanZV 90.

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete (§6 BauNVO)
Art der baulichen Nutzung = sonstige Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

II

TH 7,50 m

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Maximal zulässige Höhe der Traufen baulicher Anlagen über Bezugshöhe Straßenmitte in Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze

FH 10,00 m

Maximal zulässige Höhe der Traufen baulicher Anlagen über Bezugshöhe Straßenmitte in Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen



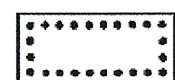
Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Einfahrtbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Ziffer 3.1



Anzupflanzende Einzelbäume I. / II. Ordnung ent- der textlichen Festsetzung Nr. 1 (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Zu erhaltende Einzelbäume (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Siemer Bäckerei“



Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)



Abgrenzung von Mischgebietsflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen

Angaben zum Bestand



Gebäude



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

1. Maß der Baulichen Nutzung

1.1 Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die maßgebende Fläche für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Festsetzungen zum Schallschutz

2.1 Das Plangebiet ist entsprechend §1, Absatz 4, BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

2.2 Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, bestimmt. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweilig gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsrechnung berechnet. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

2.3 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

S 1 - tagsüber 60 dB (A)/qm, nachts 47 dB (A)/qm

S 2 - tagsüber 62 dB (A)/qm, nachts 47 dB (A)/qm

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (6 : 00 Uhr bis 22 : 00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (22 : 00 bis 6 : 00 Uhr).

2.4 Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

3. Festsetzungen zu Bepflanzungen

3.1 In den Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1 Baum/ 500 qm überbauter und versiegelter Fläche- Qualität: Hochstamm, 2x v., o.B., STU 10/12 5 Sträucher/ 20 qm - Qualität: 2x v., o.B., 60-100 cm, verwendete Arten: u.a. Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Rosa canina

Hinweis: Bereits gepflanzt. Die Pflanzung ist regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 In den Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung zur Eingrünung des Erweiterungsbau (64 qm):

1 Baum - Qualität Hochstamm, 2 x v m.Db., STU 10/12 Tilia cordata, „Greenspire“. 10 Sträucher Qualität: 2 x v., o.B., 60-100 cm, zu verwendende Arten: Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Rosa canina u.a.

Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach fertigstellung Hochbau herzustellen, anschließend regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Anpflanzung von 6 Bäumen im Bereich der Stellplätze
Qualität: Hochstamm, 3 x v m.Db., STU 10/12 Carpinus betulus „Fastigiata“ oder Quercus robur „Fastigiata“

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes ist die Gemeindeordnung des Landes Sachsen Anhalt GO LSA in der zur Zeit gültigen Fassung, sowie § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), sowie Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften BNatSchGNeureg.

Planentwurf

Der Bebauungsplan „Bäckerei Siemer“ wurde vom Architekturbüro Urbisch Architekten, Johannerstraße 6, 38104 Braunschweig / Denkmalplatz 3, 38835 Osterwieck ausgearbeitet.

Braunschweig, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Stempel)

URBISCH ARCHITEKTEN

JOHANNITERSTRASSE 6

38104 BRAUNSCHWEIG

TELEFON (0531) 37 24 83

TELEFAX (0531) 310 41 75

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 26.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bäckerei Siemer“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2006 bis zum 04.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Schauen, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 28.11.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden

Schauen, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 01.12.2006 erfolgt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.01.2007 aufgefordert worden.

Schauen, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)

Beschluß zum Entwurf und Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Bäckerei Siemer“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2007 bis zum 17.08.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 09.07.2007 bis zum 17.08.2007 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden und gemäß § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.08.2007 aufgefordert worden.

Schauen, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)

Beschluß zum überarbeiteten Entwurf und erneute Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Bäckerei Siemer“ sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2008 bis zum 21.07.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 30.06.2008 bis zum 22.07.2008 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden und gemäß § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.08.2008 aufgefordert worden.

Schauen, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan „Siemer Bäckerei“, in seiner Sitzung am 25. 09. 2008 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.

Schauen, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens – und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10. 10. 2008 in Kraft getreten.

Schauen, den:

28. Okt. 2008

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens – und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens – oder Formvorschriften und Mängeln des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 1 Nr.1, 2 und 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes – nicht – geltend gemacht worden.

Schauen, den:

(Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeisterin)



ÜBERSICHTSKARTE

BEBAUUNGSPLAN „BÄCKEREI SIEMER“

GEMEINDE SCHAUEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT OSTERWIECK - FALLSTEIN
LANDKREIS HARZ