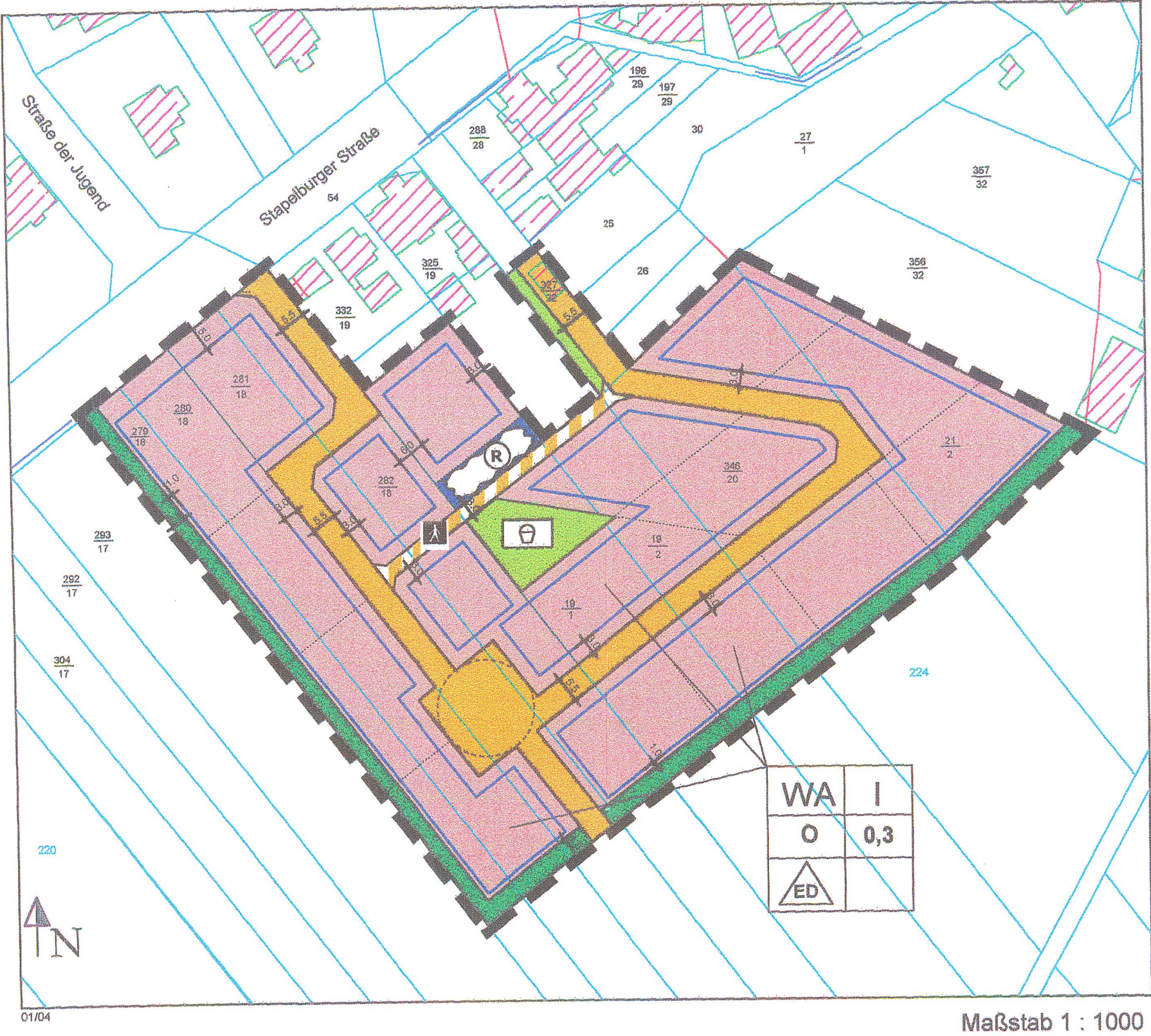


Genehmigungsfassung - Bebauungsplan "Brockenblick"

mit örtlicher Bauvorschrift  
Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE  
o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO  
Baugrenze gem. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN  
Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN  
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

GRÜNFLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN  
Geplante Grundstücksgrenzen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen

- Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Gewässerhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei Wildobst- oder Nutzbäume und mindestens 10 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sämtliche Pflanzungen sind zum Beginn der Vegetationsperiode auszuführen, die dem Beginn der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgt.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangenen 100 m² mindestens ein Wildobst- oder Nutzbäumchen und mindestens 20 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf der festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung (Lösswasserseiche) ist bei Bau und Unterhaltung folgendes zur Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt zu berücksichtigen:
  - Reduzierung der Befestigung von Zu- und Abflüssen und des Beckenkörpers auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß
  - Lockere naturnahe Bepflanzung der Randbereiche mit standortgerechten Sträuchern. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass die regelmäßige Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigt wird.
- Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 10 Bäume aus der u.g. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste Sträucher

Bluthornröschen  
Hundsrose  
Schlehdorn  
Hasel  
Kornelkirsche  
Liguster  
Weißdorn  
Cornus sanguinea  
Rosa canina  
Prunus spinosa  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Ligustrum vulgare  
Crataegus monogyna

Artenliste Bäume

Feldahorn  
Heibuche  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Winterlinde  
Feldulme  
Hänge-Birke  
Obstbäume als Hochstamm veredelt  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Tilia cordata  
Ulmus minor  
Betula pendula

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.02.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.02.2003 bis 11.03.2003 erfolgt.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß BauGB beteiligt worden.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.07.2004 durchgeführt.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Der Gemeinderat hat am 13.07.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes „Brockenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Brockenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.08.2004 bis zum 22.08.2004 während der Dienstzeit von 9.00-12.00 Uhr und von 13.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 06.08.2004 zum 22.08.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Wernigerode, den  
Siegelabdruck  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan „Brockenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.2004 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluss gebilligt.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanzeichnung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Schaufen, den 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin

- Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes „Brockenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind in der Zeit vom 22.08.2004 bis zum 22.09.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Schaufen, den  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

- In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirksamkeit des § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 22.08.2004 in Kraft getreten.  
Schaufen, den 29. Juni 2006  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin

**SATZUNG**  
der Gemeinde Schauen über den Bebauungsplan „Brockenblick“  
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.97, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23.07.2002 beschließt der Gemeinderat auf der Sitzung am 22.08.2004 den Bebauungsplan „Brockenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Mit Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB wird folgende Satzung erlassen:  
**Teil A – Planzeichnung**  
Maßstab 1:1000  
Zeichenfestsetzung nach PlanzV 90  
**Teil B – Text**  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung  
13. Juli 2004  
Schaufen, den  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Wernigerode  
Gemeinde: Schauen  
Gemarkung: Schauen  
Flur: 6  
Maßstab: 1:1000  
Stand der Planunterlagen (Monat / Jahr): 06/2003  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt:  
am: 05.06.2003  
Aktenzeichen: V13-1659/2003

Übereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, 23.06.2004  
Ort, Datum  
Dienstseal  
Klaus Liebig  
Katasteramt Wernigerode  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Örtliche Bauvorschriften

(Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) und des § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)).

§ 1 – Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brockenblick“ in der Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck, Gemeinde Schauen

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung der Dachdeckung und die Höhe von Einfriedungen

§ 2 – Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

- Für die Deckung geneigter Dächer ab 22° Neigung sind Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
- Die Dachdeckungen nach Abs. (1) sind nur in den Naturfarben rot, braun, anthrazit oder schwarz zulässig.
- Abweichend von Abs. (1) und (2) ist Schiefer einschl. Pressschiefer sowie Glas für Wintergärten zulässig.
- Abweichend von Abs. (1) und (2) sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 30 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

§ 3 – Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

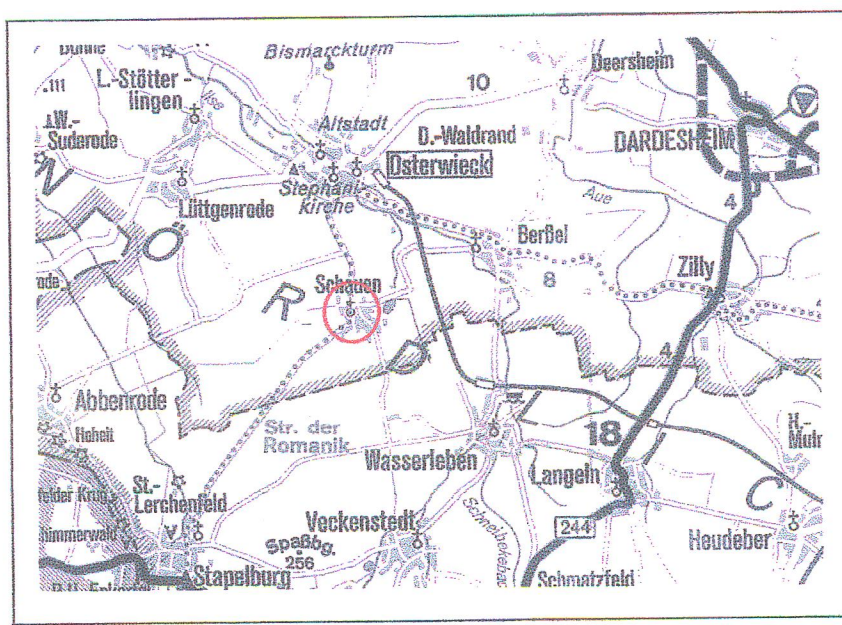
- Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straßennachse nicht überschreiten.

§ 4 – Ordnungswidrigkeiten

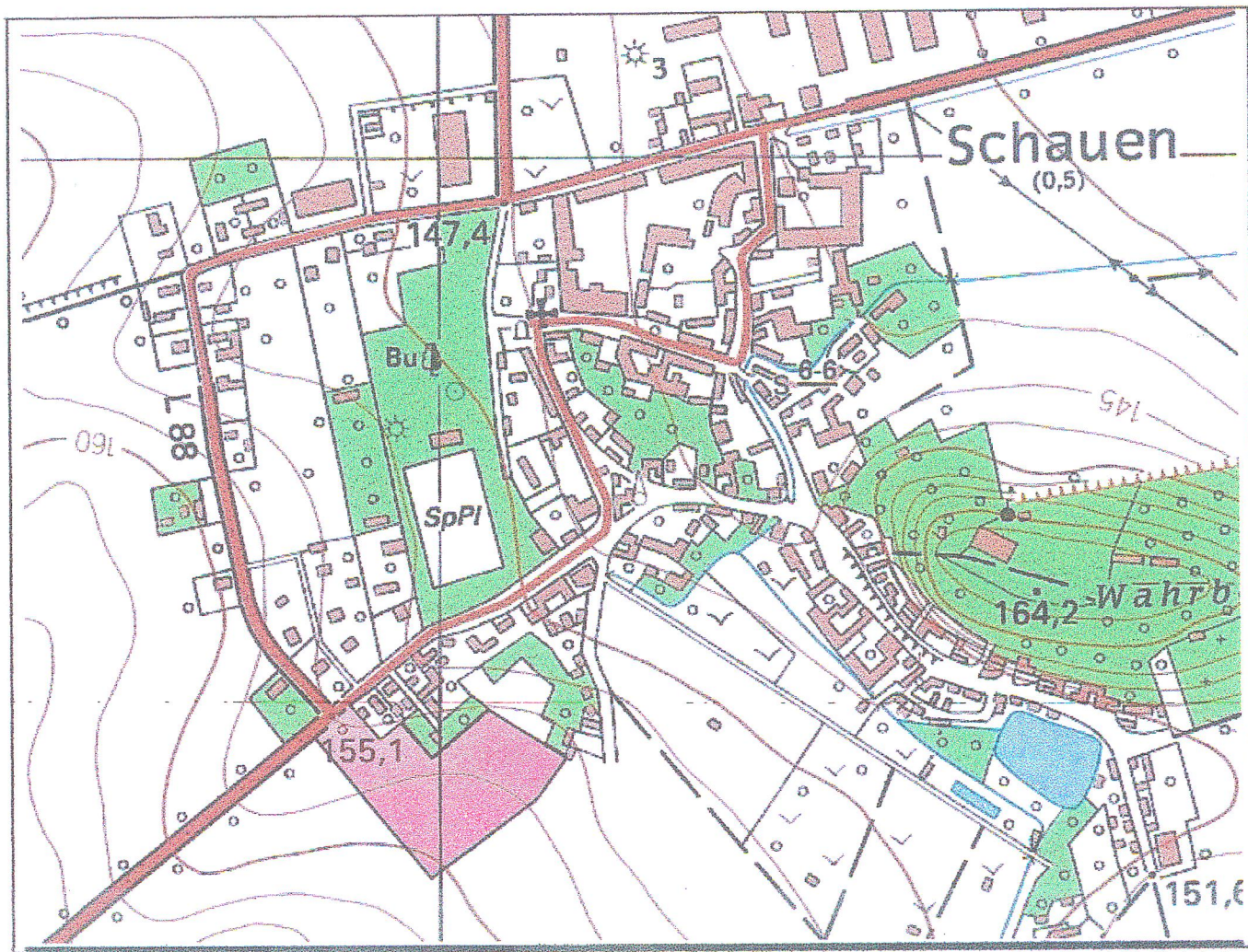
- Ordnungswidrig gemäß § 88 Abs. 1 BauO LSA handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 88 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

Schaufen, 13. Juli 2004  
Siegelabdruck  
Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Lageplan



STAND JUNI 2004

BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE SCHAUEN FÜR DAS  
BAUGEBIET „BROCKENBLICK“  
mit örtlichen Bauvorschriften

Planerstellung  
DIPL.-ING. (FH) HANS-JÜRGEN HOTZE  
OBERER SCHMIEDEKAMP 12, 39685 LANGELSHEIM TEL. 05326 / 3645

Investor  
HARZLAND IMMOBILIEN  
HILLEBORCHSTR. 15, 38855 WERNIGERODE TEL. 03943 / 906262