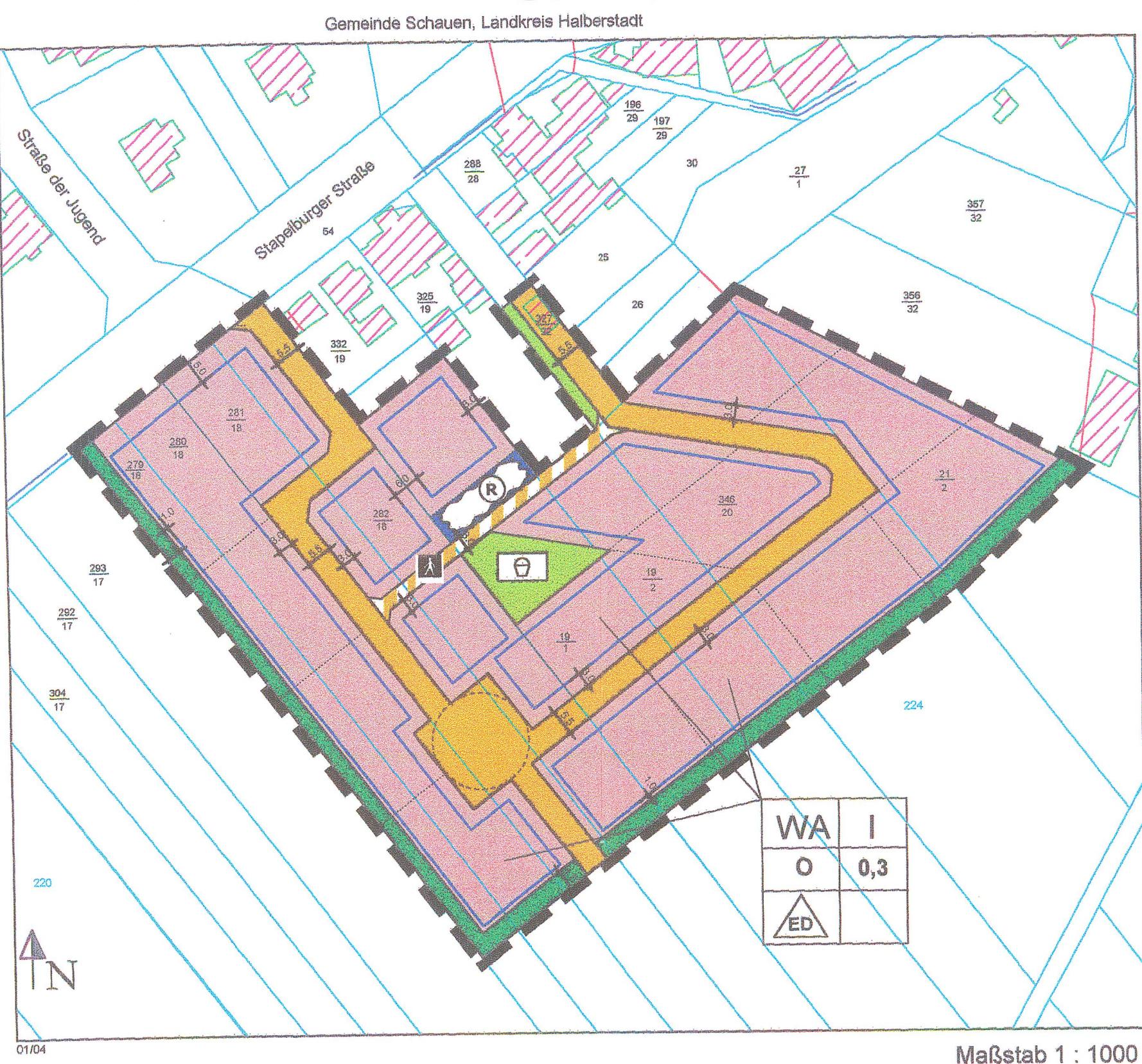


Genehmigungsfassung - Bebauungsplan "Brockenblick"

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

St Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

W Zweckbestimmung Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN

Ö Öffentliche Grünfläche

S Zweckbestimmung Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

G Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

GRÜNFLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

W Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Ge Geplante Grundstücksgrenzen

Gr Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO vorgesehnen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Zur Begrenzung nachfolgender Auswirkungen auf den Natur- und Gewässerhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei Wildobst- oder Nutzobstbäume und mindestens 10 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sämtliche Pflanzungen sind zum Beginn der Vegetationsperiode auszuführen, die dem Beginn der Nutzungsaufnahme des Gebäudes folgt.

4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind angefangene 100 m² mindestens ein Wildobst- oder Nutzobstbaum und mindestens 20 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Auf der festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung (Löschwasserteich) ist bei Bau und Unterhaltung folgendes zur Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt zu berücksichtigen:

- Reduzierung der Befestigung von Zu- und Abläufen und des Beckenkörpers auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß
- Lockere naturnahe Beplanzung der Randbereiche mit standortgerechten Sträuchern. Die Bepflanzung ist vorzunehmen, dass die regelmäßige Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigt wird.

6. 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:

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

Artenliste Bäume:

Feldahorn
Hainbuche
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

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.02.2003. Die offizielle Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.02.2003 bis 11.03.2003 erfolgt.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß BauGB beteiligt worden.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB wird in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.07.2004 durchgeführt.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

5. Der Gemeinderat hat am 27.07.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes „Brockenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

6. 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 06.07.04 bis zum 23.07.04. Während der Dienstzeit von 9.00-12.00 Uhr und von 13.00-18.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 23.07.04 zum 23.07.04 durch Aushang ordentlich bekannt gemacht.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

7. 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wernigerode, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.07.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan „Brockenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.07.2004 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluss gebilligt.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schauen, den 13. Juli 2004 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

11. 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 27.07.2004 bis zum 26.07.2006 durch Aushang ordentlich bekannt gemacht worden.

Schauen, den Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

1. In der Bebauungsplanung ist auf die Möglichkeit eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwendung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die 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 27.07.2004 in Kraft getreten.

Schauen, den 29. Juni 2006 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

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 Verwaltungsgemeinde Osterwick, 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 Naturfarbtönen rot, braun, anthrazit oder schwarz zulässig.
- Abweichend von Abs. (1) und (2) ist Schiefer einschl. Presschiefer 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 Straßennase nicht überschreiten.

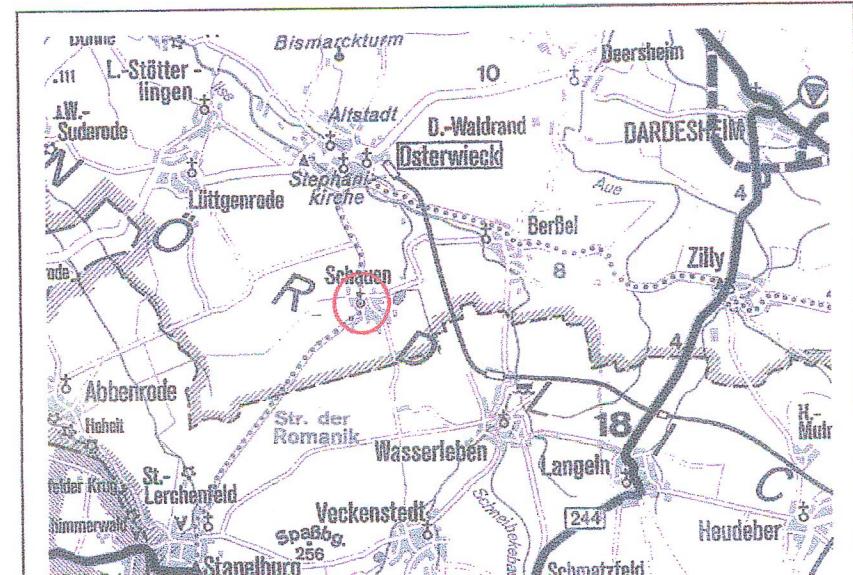
§ 4 – Ordnungswidrigkeiten

- 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.

Schauen, 13. Juli 2004

Siegelsabdruck
Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Lageplan

