



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Straße der Jugend II“ in Schauen (gemäß § 90 Abs.1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung, geändert durch das Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Erleichterung von Investitionen im Land Sachsen-Anhalt (Zweites Investitionsförderungsgesetz) vom 16.Juli 2003, sowie der §§ 6 Abs.1 Satz 2 und 77 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993 vom 11.10.1993).

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 23.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Straße der Jugend II“ gemäß § 2 (1) BauGB und § 7 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Schauen 26. Mai 2004
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeisterin

Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gem. § 90 Absatz 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Straße der Jugend II“ in Schauen. Die Begrenzung ist in der anliegenden Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

I Dächer

- Dachform**
Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit symmetrischen Neigungswinkeln zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf 25° bis 47° betragen.
- Farbe der Dächer**
Für Dacheindeckungen sind nur rote, braune und schwarze Farbtöne im Rahmen der Farben analog RAL 2001 (rotorange), RAL 2008 (hellorange), RAL 2010 (signalorange), RAL 2012 (lachsorange), RAL 3000 (feuerrot), RAL 3001 (signalrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3010 (braunrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8019 (graubraun), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau) und 7024 (graphitgrau) sowie natürliche Dachbegrünungen zulässig.
- Firstrichtung**
Die größte Längsausdehnung des Hauptbaukörpers muß der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entsprechen.

II Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 88 der BauO LSA, wer als Bauherr, Entwurfsvfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Höhe der baulichen Anlage**
Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

- Oberkante Vollgeschoßfußboden	0,6 m
- Trafpunkt	4,0 m
- Oberkante First	9,5 m

 Der Trafpunkt ist der Schnittpunkt der Fassade mit der Außenkante Dachhaut.
Bezugspunkt ist die Straßenmitte „Straße der Jugend“ vor der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaumhochstamm sowie 10 standortheimische Wildsträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzliste gemäß Erläuterungsbericht Anlage 1 ist zu beachten.
 - Auf dem Baugrundstück ist das Niederschlagswasser dezentral zu versickern. Hierzu kommen die Anlagearten Flächenversickerung, Muldenversickerung, Rigolenversickerung und Schachttversickerung in Frage.
 - Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material, Pflasterung mit einem Fugenanteil von mehr als 10 % der befestigten Fläche bzw. einer Infiltrationsintensität von min. $3,3 \times 10^{-4}$ (m/s) herzustellen.
- Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und abs. 6 BauGB)**
Verrohrter Abschnitt des Grabens Berßeler Straße rechts, Gewässer-Nr. 33-02-01.
Als Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltspflicht des Unterhaltungsverbandes „Ise/Holtemme“ und gemäß WG LSA sind Einschränkungen und Gehemmungsforderungen in dessen Schonstreifen (b = 5 m, ab Gewässeroberkante) zu beachten (Einzäunungen, Bepflanzungen, Bebauungen usw.).

Beschluß zum Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 23.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus "Planzeichnung mit Planzeichenerklärung", den "Textlichen Festsetzungen" sowie der Begründung hat in der Zeit vom 29.10.03 bis zum 09.11.03 gemäß § 13 (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, in der Zeit vom 29.10.03 bis zum 09.11.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schauen 26. Mai 2004
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat den Bebauungsplan "Straße der Jugend II" in seiner Sitzung am 04.06.2004 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 10 BauGB).

Schauen 26. Mai 2004
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 durch Aushang in der Zeit vom 19.05.2004 bis zum 10.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht 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. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 19.05.2004 in Kraft getreten.

Schauen 26. Mai 2004
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Schauen 27. Feb. 2005
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung - nicht - geltend gemacht worden.

Bürgermeisterin

Präambel

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes ist §10 Baugesetzbuch i.d.R. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137) und der zur Zeit gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie.

Planungsunterlage

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.02.2004).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kartengrundlage:
- Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Wernigerode
- Gemeinde: Schauen
- Gemarkung: Schauen
- Flur: 3
- Flurstück: 34/1 bzw. 340 und 341 (neuer Bestand)
- Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk:
- Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom LVerM.Geo. Wernigerode
- Stand der Planunterlage: 26.02.2004
- Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 10.12.2003
- Aktenzeichen: A9-0354394

Planentwurf

Der Bebauungsplan "Straße der Jugend II" wurde vom Architekturbüro Möhlmann & Urbisch, Johannerstraße 6, 38104 Braunschweig, Denkmalplatz 3, 38835 Osterwieck, ausgearbeitet.

Braunschweig, 23.07.2004
(Ort, Datum, Stempel)

Auszug aus der Topographischen Karte M 1:10000, M - 32 - 10 - A - b

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Wernigerode
Stand der Planunterlage: 19.11.2001
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 10.12.2003
Aktenzeichen: A9-0354394

Herausgeber:
Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt
Barbarastraße 2
06110 Halle

**BEBAUUNGSPLAN
"STRASSE DER JUGEND II"
MIT ÖBV**

**GEMEINDE SCHAUEN
LANDKREIS HALBERSTADT**