

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.

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete für Gastronomie und Fremdenbeherbergung nach § 11 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Verkehrsf lächen Verkehrsf lächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze)

Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Versorgungsleitung, unterirdisch

Grünflächen

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Böschungen

Stützmauer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

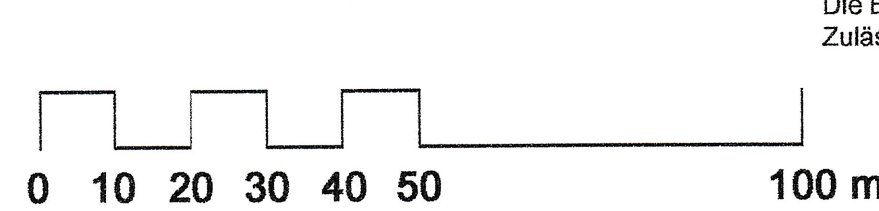
Angaben zum Bestand

Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

271 25



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB

Zur Einbindung in die Landschaft sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung sind Flächen zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen.

BEREICH A

- Bäume auf Parkplatzflächen
- Der Parkplatz ist mit einem Baum je vier Stellplätze gemäß der Auswahl der Pflanzenliste zu begrünen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenliste:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv., a. e. w. St., m. DB, 18-20

Baumscheibengröße: mindestens 2,50m x Stellplatztiefe.
Die Baumscheibe ist gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

BEREICH B

- Bäume auf Parkplatzflächen
- Der Parkplatz ist mit einem Baum je vier Stellplätze gemäß der Auswahl der Pflanzenliste zu begrünen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenliste:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv., a. e. w. St., m. DB, 18-20

Baumscheibengröße: mindestens 2,50m x Stellplatztiefe.
Die Baumscheibe ist gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

- Hecken auf Parkplatz östlich des Ochsengrabens
Heckenpflanzen sind als Schnitthecke = 1,50 m hoch zur Raumbildung Gliederung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Schnitthecken, 4 Stück je m Hecke:
Carpinus betulus Hainbuche Leichte Heckenpflanzen, o.B., 100-125 Ligustrum vulgare Liguster Heckenpflanzen, o.B., 8 Tr., 60-100

- Übergangsbereiche zur freien Landschaft
Der Gehölzanteil bei Anpflanzung darf max. 20% betragen. - Die Feldgehölze in Gruppen von ca. 5m x 5 m entlang des östlichen Parkplatzes sind mit einem 5 m breiten, unregelmäßigen Wildkrautsaum zu umgeben. Als Schutz vor landwirtschaftlichen Einflüssen ist zum Acker eine Abgrenzung, wie z.B. Eichenspaltföhle, aufzustellen. Übergangsbereiche zur freien Landschaft sind extensiv zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen; dabei ist bei Nachpflanzungen ein stufiger Aufbau aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen.

Pflanzenliste für Schutzpflanzung zur landwirtschaftlichen Nutzflächen (1 Stück pro 2 qm):

Acer campestre	Feld-Ahorn	H., 2xv., 10-12
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	Str., 1 x v., 5 Tr., 1 00-1 50
Corylus avellana	Haselnuß	Str., 2xv., 4 Tr., 60-1 00
Crataegus laevigata	Weißdorn	Str., 1 x v., 3 Tr., 1 00-1 50
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str., 1 x v., 3 Tr., 100-1 50
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., 2xv., 150-200
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 1 x v., 3 Tr., 60-1 00
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei. 2xv. 150/200
Cornus mas	Kornelkirsche	Str., 2xv., 3 Tr., 60-1 00

- Wildkrautsaum am östlichen Parkplatz entlang des Ochsengrabens
Der Wildkrautsaum ist extensiv zu pflegen- Mahd ein- bis zweimal pro Jahr, das Mahgut ist abzuräumen.

BEREICH C

- Anpflanzung am Gewässer 2. Ordnung (Ochsengraben) östlich des Mühlenteichs freiwachsende Heckenabschnitte (ca. 40% der ausgewiesenen Fläche) sind entlang des Grabens mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenauswahl herzustellen. Die freiwachsenden Hecken sind stufig aufzubauen und mit einem Wildkrautsaum zu umgeben.

Pflanzenliste für freiwachsende Heckenabschnitte (1 Stück je 2 qm):

Alnus incana	Grau-Erle	Hei., 2xv., 150/200
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Hei., 2xv., 150/200
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str., 1 x v., 5 Tr., 60-1 00
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str., 1 x v., 3 Tr., 60-1 00
Prunus padus	Traubenkirsche	Str., 1 x v., 3 Tr., 60-1 00
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str., 1 x v., 3 Tr., 60-1 00
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Str., 1 x v., 4 Tr., 60-1 00
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei., 2xv., 125/150
Rosa canina	Hunds-Rose	Str., 1 x v., 3 Tr., 60-1 00
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Str., 1 x v., 3 Tr., 60-1 00

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Plangebiet sind neue Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3. Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

BEREICH A UND B

- Stellplatzzufahrten sind < 4,50 m, Fahrgassen max. 6,50 m auszubauen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke herzustellen. Die Flächen sind seitlich in die Vegetationsfläche zu entwässern.

4. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Der Gehölzsaum am Krankenteich ist als § 30 Biotop laut Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt ausgewiesen. Der Krankenteich ist ein Amphibienlaichgewässer.

5. Zeitpunkt der Realisierung

Die Pflanzungen sind zeitgleich zur Anlage des Parkplatzes durchzuführen.

Festsetzung zur Bauweise: Abweichende Bauweise „a“

Die Bauweise weicht durch folgende Festsetzung von der offenen Bauweise ab: Zulässig ist der Verzicht auf den erforderlichen Grenzabstand.

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 11.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wassermühle Schauen" gemäß § 2 (1) BauGB und § 7 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Schauen 15. Dez. 2003

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Beschluß zum Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 05.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus "Planzeichnung mit Planzeichenerklärung" (Teil A), den "Textlichen Festsetzungen" (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 04.03.2002 bis zum 08.04.2002 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 21.02.2002 bis zum 09.04.2002 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schauen 15. Dez. 2003

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat den Bebauungsplan "Wassermühle Schauen" in seiner Sitzung am 22.08.2002 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 10 BauGB).

Schauen 15. Dez. 2003

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Beschluß zum 2. Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 06.02.03 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus "Planzeichnung mit Planzeichenerklärung" (Teil A), den "Textlichen Festsetzungen" (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 06.02.03 bis zum 18.03.03 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 10.02.03 bis zum 28.03.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schauen 15. Dez. 2003

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat den Bebauungsplan "Wassermühle Schauen" in seiner Sitzung am 18.08.2003 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 10 BauGB).

Schauen 15. Dez. 2003

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Genehmigung

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat mit der Verfügung vom (Az.:) den Plan mit Auflagen / Maßgaben / Hinweisen genehmigt / teilweise genehmigt.

Der der Gemeinderat der Gemeinde Schauen ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Hinweisen in seiner Sitzung am beigetreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Wassermühle Schauen" wurde einschließlich Genehmigung gemäß § 10 BauGB am 18.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Schauen 23. Juni 2006

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

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 24. Juli 2007

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

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.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Präambel

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes ist §10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141; 1998 1 S. 137) und der zur Zeit gültigen Fassung, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1 S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. 1 S. 1950).

Planungsunterlage

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.03). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Holger Stahl, 23.05.2003

(Ort, Datum, Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kartengrundlage: - Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Wernigerode

- Gemeinde: Schauen

- Gemarkung: Schauen

- Flur: 4

- Flurstücke: 2/44 - 2/47, 2/19, 2/21, 6/1 - 12/1, 21/5, 27/1/25, 91, 28, 102 - 105

- Maßstab: 1:1.000

- Planungsunterlage hergestellt von Ingenieurbüro Müller

Erlaubnisvermerk: - Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Wernigerode

- Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 1997

- Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 04.12.2002

- Aktenzeichen: A - 0254828

Planentwurf

Der Bebauungsplan "Wassermühle Schauen" wurde vom Architekturbüro Möhlmann & Urbisch, Johannerstraße 6 38104 Braunschweig / Denkmalplatz 3, 39635 Osterwieck ausgearbeitet.

ARCHITEKTEN
MÖHLMANN & URBISCH
JOHANNITERSTRASSE 6
38104 BRAUNSCHWEIG
TELEFON 0531 24 97 / 83
TELEFAX 0531 24 47 05

Ausfertigungsvermerk

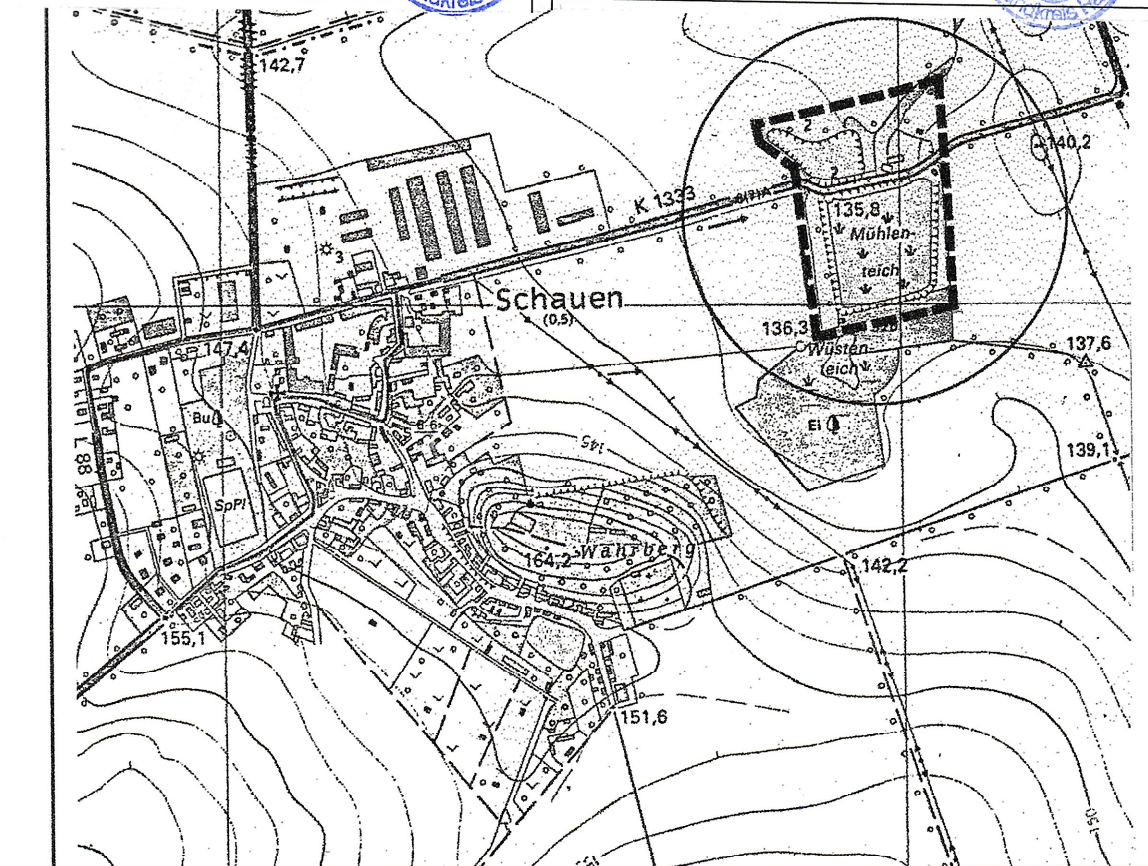
Der Bebauungsplan "Wassermühle Schauen" wird hiermit nachträglich zum 18.08.2003 ausgefertigt.

Rückwirkende Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Wassermühle Schauen" der Ortschaft Schauen wurde im Amtsblatt am 30.06.2005 rückwirkend zum 21.06.2006 in Kraft gesetzt.

Osterwieck, den 15.07.2005

Osterwieck, den 15.07.2005



Auszug aus der Topographischen Karte M 1:10.000, M - 32 - 10 - A - b

Erlaubnisvermerk: - Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Wernigerode

- Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 1997

- Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 04.12.2002

- Aktenzeichen: A - 0254828

Herausgeber: Landesamt f. Landesvermessung und Datenverarbeitung

Sachsen-Anhalt

Barbarastraße 2

06110 Halle

BEBAUUNGSPLAN "WASSERMÜHLE SCHAUEN"

GEMEINDE SCHAUEN LANDKREIS HALBERSTADT