



## 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) - PlanV 90.

### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstige Sondergebiete für Gastronomie und Fremdenbegehung 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 Hauptverkehrszüge

**Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen**

**Verkehrsflächen**

**Verkehrsflächen 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 Schutzböcken im Sinne des Naturschutzrechts**

**Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

**Einzelanlagen (unbewegliche Kulturenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**

**Sonstige Planzeichen**

**Böschungen**

**Stützmauer**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

**Angaben zum Bestand**

**Gebäude**

**Flurstücksgrenze**

**Flurstücksnr.**

## 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 Schnitthecken = 1,50 m hoch zur Raumbildung Gliederung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste Schnithecken, 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. Eichenstapelpfähle, 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 xv., 5 Tr., 100-150
Corylus avellana	Haselnuß	Str., 2xv., 4 Tr., 60-100
Crataegus laevigata	Weißdorn	Str., 1 xv., 3 Tr., 100-150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str., 1 xv., 3 Tr., 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., 2xv., 150-200
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 1 xv., 3 Tr., 60-100
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei., 2xv., 150/200
Cornus mas	Kornelkirsche	Str., 2xv., 3 Tr., 60-100

- Wildkrautsaum am östlichen Parkplatz entlang des Ochsengrabens

Der Wildkrautsaum ist extensiv zu pflegen- Mähd- ein- bis zweimal pro Jahr, das Mähgut ist abzuräumen.

### BEREICH C

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

Pflanzenliste für frei-wachsende 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 xv., 5 Tr., 60-100
Euonymus europaea	Pfeifenbüchsen	Str., 1 xv., 3 Tr., 60-100
Prunus padus	Traubenkirsche	Str., 1 xv., 3 Tr., 60-100
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str., 1 xv., 3 Tr., 60-100
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Str., 1 xv., 4 Tr., 60-100
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei., 2xv., 125/150
Rosa canina	Hunds-Rose	Str., 1 xv., 3 Tr., 60-100
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Str., 1 xv., 3 Tr., 60-100

### 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

- Stellplatzfuhrten 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.

## Aufstellungsbeschluß

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 Aufstellungsbeschluß wurde am 18.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

**Schauen 15. Dez. 2003**

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

 Bürgermeisterin

## Beschluß zum Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 05.02.2002 den 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 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 21.02.2002 bis zum 09.04.2002 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

**Schauen 15. Dez. 2003**

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

 Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluß

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)

 Bürgermeisterin

## Beschluß zum 2. Entwurf / Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schauen hat in seiner Sitzung am 06.02.02 den 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 18.02.02 bis zum 18.03.02 gemäß § 13 ( 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 18.02.02 bis zum 18.03.02 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

**Schauen 15. Dez. 2003**

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

 Bürgermeisterin

## Planentwurf

Der Bebauungsplan "Wassermühle Schauen" wurde vom Architekturbüro Möhlmann & Urbisch, Johanniterstraße 6 38104 Braunschweig / Denkmalplatz 3, 38335 Osterwick ausgearbeitet.

**Osterwick, 20.05.2003**

(Ort, Datum, Siegel)

<img alt="