

1.0 PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und des § 34 (4) Nr. 1 + 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 14.03.2006 diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

2.0 SATZUNG GEMÄSS § 34 (4) NR. 1 + 3 BAUGB

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) BauGB besteht aus dem Satzungsteil I und dem Satzungsteil II. Der Satzungsteil I mit den Flurstücken 49/7, 49/13 und 49/9 der Flur 1 der Gemarkung Lüllau wird gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB festgelegt. Der Satzungsteil II für einen Teilraum des Flurstücks 49/14 der Flur 1 der Gemarkung Lüllau wird gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB festgelegt. Der exakte Geltungsbereich ist der dieser Satzung anliegenden Beikarte zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Satzungsteils I (gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 (1) BauGB).

Innerhalb des Satzungsteils II (gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 3 + 4 dieser Satzung), der Bauweise (§ 6 dieser Satzung) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung (§ 7 dieser Satzung) gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Satzungsteils II dieser Satzung sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO,
3. Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO,
4. untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sofern sie dem Nutzungszweck der innerhalb des Geltungsbereich liegenden Grundstücke dienen und der Eigenart der näheren Umgebung nicht widersprechen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Satzungsteils II dieser Satzung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl GRZ 0,2 i.S.d. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Planungsbüro Diekmann & Mosebach – Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
14.03.2006

5.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 12.10.2005 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB gefasst.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 20.12.2005 bis zum 20.01.2006. Entsprechend § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurde im o. g. Zeitraum die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Jesteburg, den 13.04.2006

gez.: Dr. Manger-Scheller
Gemeindedirektorin

5.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 02.03.2006 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 (2) Nr. 2 + 3 BauGB die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB beschlossen.

Jesteburg, den 13.04.2006

gez.: Dr. Manger-Scheller
Gemeindedirektorin

5.5 Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.03.2006 im Amtsblatt Nr. 40 bekanntgemacht worden. Die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist damit am 14.03.2006 rechtsverbindlich geworden.

Jesteburg, den 14.03.06

gez.: Dr. Manger-Scheller
Gemeindedirektorin

5.6 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

Planungsbüro Diekmann & Mosebach – Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
14.03.2006

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, i.S.d. § 19 (4) Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

§ 5 überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze

Innerhalb des Satzungsteils II haben bauliche Anlagen, soweit es sich um Gebäude gem. § 3 Nr. 1+3 (Wohngebäude und Räume für freie Berufe) dieser Satzung handelt, mindestens einen Abstand von 25,00 m zum Rand der nördlich angrenzenden Fläche für Wald einzuhalten. Zu der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im westlichen Grenzbereich des Satzungsgebietes haben bauliche Anlagen, soweit es sich um Gebäude gem. § 3 Nr. 1+3 dieser Satzung handelt, einen Abstand von 2,00 m einzuhalten. Der Abstand der baulichen Anlagen zu den übrigen Grundstücksgrenzen und Gebäuden richtet sich nach den Inhalten der NBauO.

§ 6 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Innerhalb des Satzungsteils II dieser Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden darf zwei Wohneinheiten pro Baugrundstück nicht überschreiten.

§ 7 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke 49/7, 49/13 und 49/9 erfolgt über die Kreisstraße K 83, Lüllauer Dorfstraße. Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke, Flurstück 49/14 teilweise, erfolgt über eine in der Beikarte zur Satzung dargestellten privaten Erschließungsfläche. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden je Wohneinheit 2 m² Fläche für Abfallbehälter angeboten.

§ 8 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist über die Versickerung auf den Grundstücken mit Ableitung entlang des Waldrandes über die private Erschließungsfläche mit Überlauf- und Auf-fangfunktion im nordwestlich angrenzenden Waldbereich sicherzustellen.

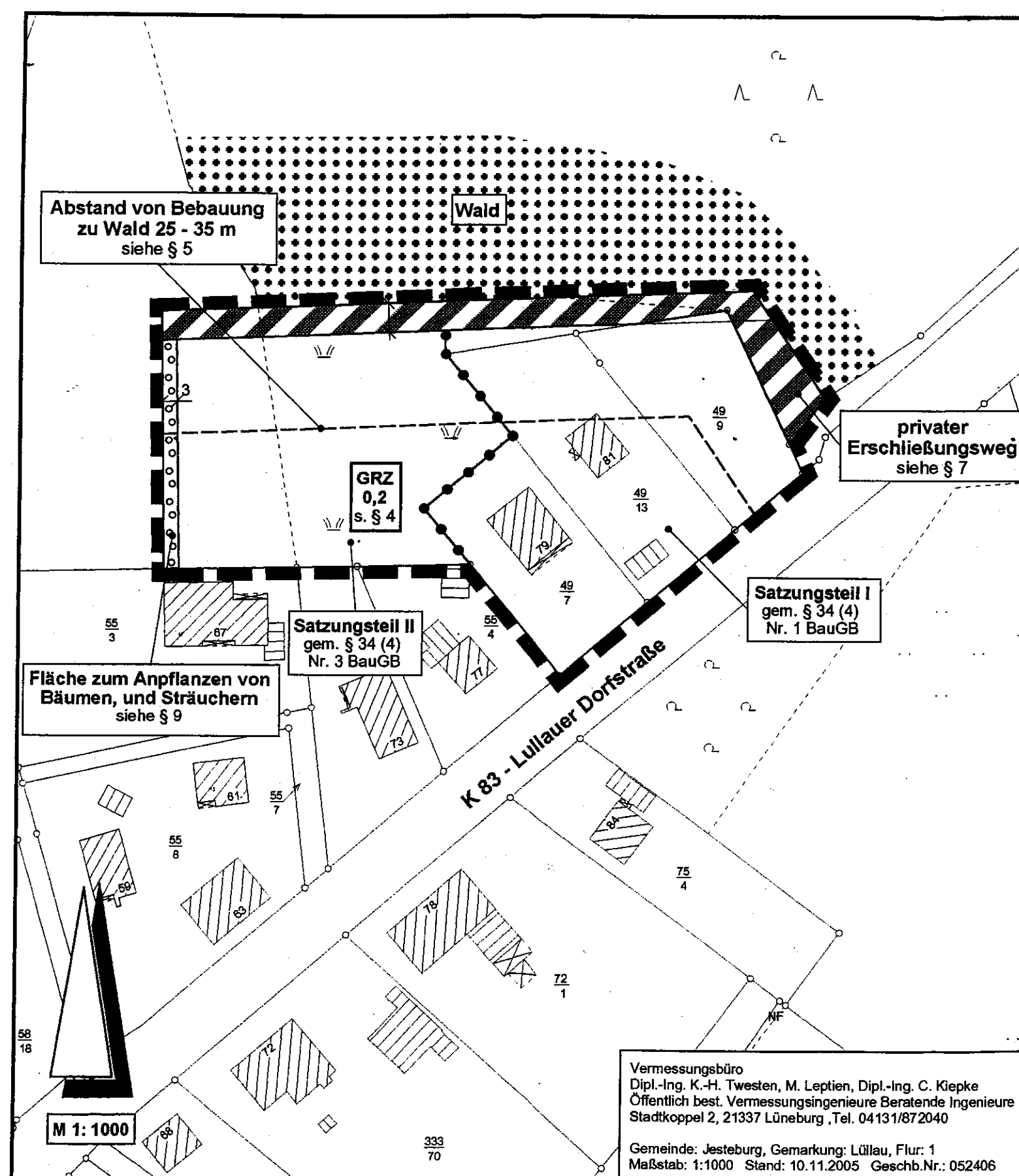
§ 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der westlichen Plangebietesgrenze des Satzungsteils II gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist eine 3,00 m breite Baum-Strauch-Hecke (entsprechend der Darstellung der Beikarte zur Satzung) aus standortgerechten Gehölzen anzulegen (§§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 8 BNatSchG).

Vorgeschlagene Gehölzarten
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche
Sträucher: Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder

Planungsbüro Diekmann & Mosebach – Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
14.03.2006

**Gemeinde Jesteburg
Landkreis Harburg
Beikarte zur Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB "Lüllau Ost"**



§ 10 Externe Kompensation

Die Fläche der Gemarkung Lüllau, der Flur 1, Flurstück 49/14 (Flächengröße ca. 164.216 m², anteilig werden ca. 1.500 m² benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (externe Kompensationsfläche). Die Lage der Ersatzfläche ist der Beikarte, die Bestandteil der Satzung ist, zu entnehmen. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB umgesetzt. Demnach ist auf dem Grundstück eine Fläche von 1.500 m² mit standortgerechten Laubbäumen geeigneter Herkunft nach forst- und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu bewalden. Die Aufforstungsfläche ist nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu bewirtschaften und dauerhaft als Wald zu erhalten.

3.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vorgefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Harburg, untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Flurstücke 49/9, 49/13 und 49/7 liegen im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals „Wiedenhof“. Es gilt eine Genehmigungspflicht gem. § 8 i.V.m. § 10 NDSchG.

4.0 SONSTIGE VORSCHRIFTEN

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung können nach § 31 BauGB, § 34 (2) BauGB sowie dem § 85 + 86 NBauO zugelassen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.

5.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -ÜBERSICHT/ -VERMERKE

5.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegenden Planung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

Planungsbüro Diekmann & Mosebach – Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
14.03.2006

Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,2
2. Verkehrsflächen
privater Erschließungsweg
3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für Wald
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
Abstand von Bebauung zu Wald 25 - 35 m
Abgrenzung der Satzungsteile I + II

Externe Kompensationsfläche

Lage der Kompensationsfläche:
Gemarkung: Lüllau Flur: 1 Flurstück Nr.: 49/14 Gesamtfläche: 164.216 qm
1.500 qm für Satzung "Lüllau-Ost" im Anschluss an Kompensationsfläche für B-Plan 202 "Reindorfer Osterberg"
Kompensationsziel: Aufforstung von Wald (siehe § 10)

**Gemeinde Jesteburg
Landkreis Harburg**

Beikarte zur Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB "Lüllau Ost"

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40