

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Z.B. WA1 Nummerierung der allgemeinen Wohngebiete, vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2
 - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Z.B. O,15 Grundflächenzahl
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - R+F Rad- und Fußweg
 - Wendekreis einer Wendeanlage
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Spielplatz
 - Öffentlich
 - Privat
- Wasserflächen und Röhren für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
 - Wasserfläche
 - Sickerfläche
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Röhren für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Müllbereitstellungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB) und für die Bepflanzung mit oder den Erhalt von brachiatenemenden Gehölzen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmbereiche, vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gräbhügel vorhanden
- Gräbhügel abgetragen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Bereich, in dem die Verankerung vorhandener Abwässer nur eingeschränkt möglich ist
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Vorhandene Gebäude
- Vom Planungsbüro nachgetragene Hauptgebäude
- Böschungen
- Nadelwald
- Mischwald

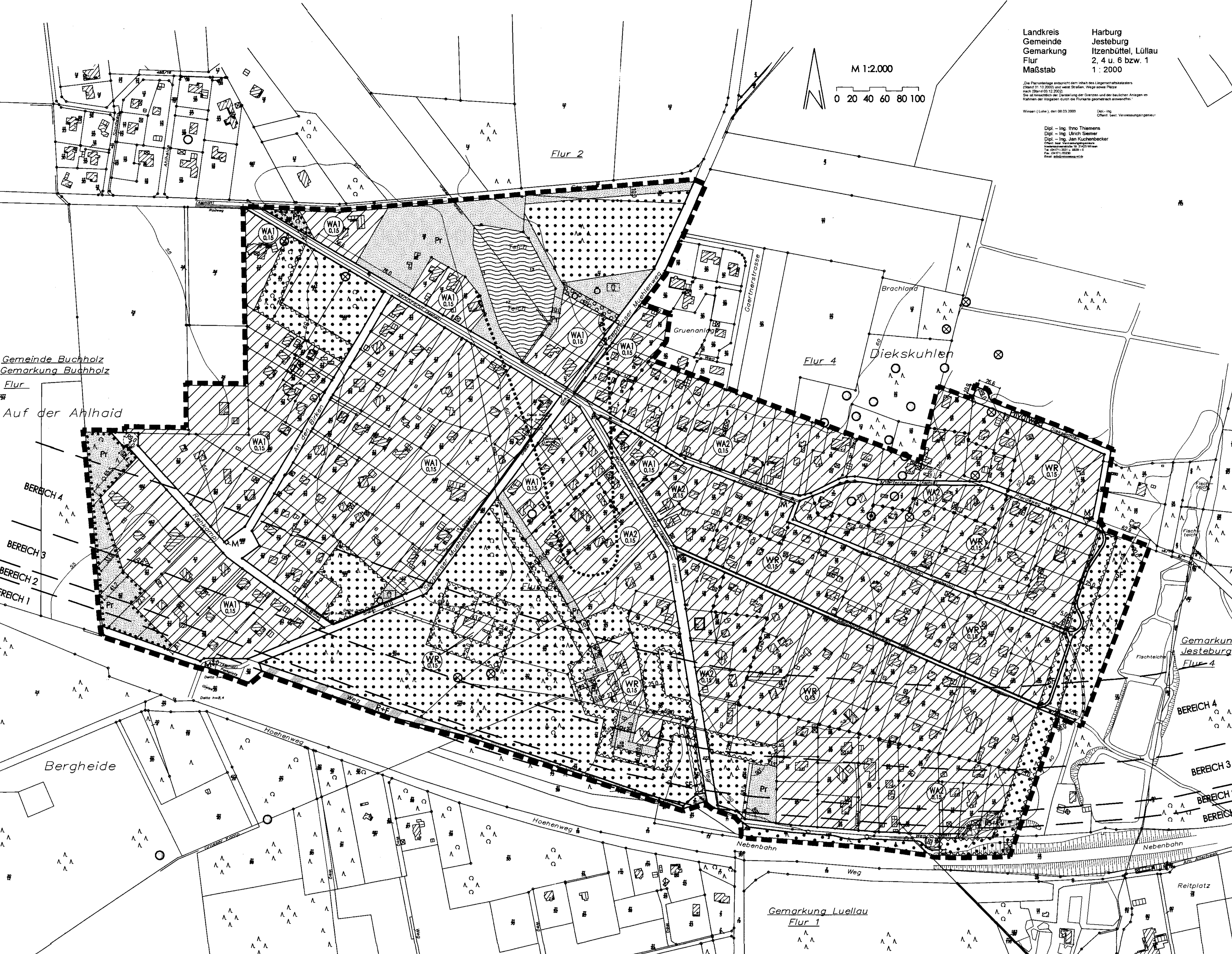
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.02 „Reindorfer Osterberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Jesteburg, den 27.10.2001
gez. Mauger-Scheller
Gemeindedirektorin

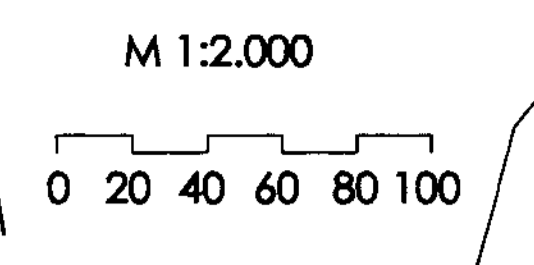
Planunterlagen
Liegenschaftskarte für Gemarkungen Itzenbüttel, Flur 2, 4 und 6 und Lüllau, Flur 1, Maßstab: 1:1000. Die Verflechtung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wald die städtebauliche Bedingtheit der baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von Oktober/Dezember 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Wisnau, den 07.12.2004
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
gez. Kuchensbecker
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2.02 „Reindorfer Osterberg“ wurde ausgearbeitet von MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau Dipl.-Ing. - Arch. - Heinz Meyer - Thau - Reiner Schild Neuelorstraße 3, 21339 Lüneburg - Tel. 04131/243040 - Fax: 37474
Lüneburg, den 05.12.2004
gez. Schild
Planverfasser

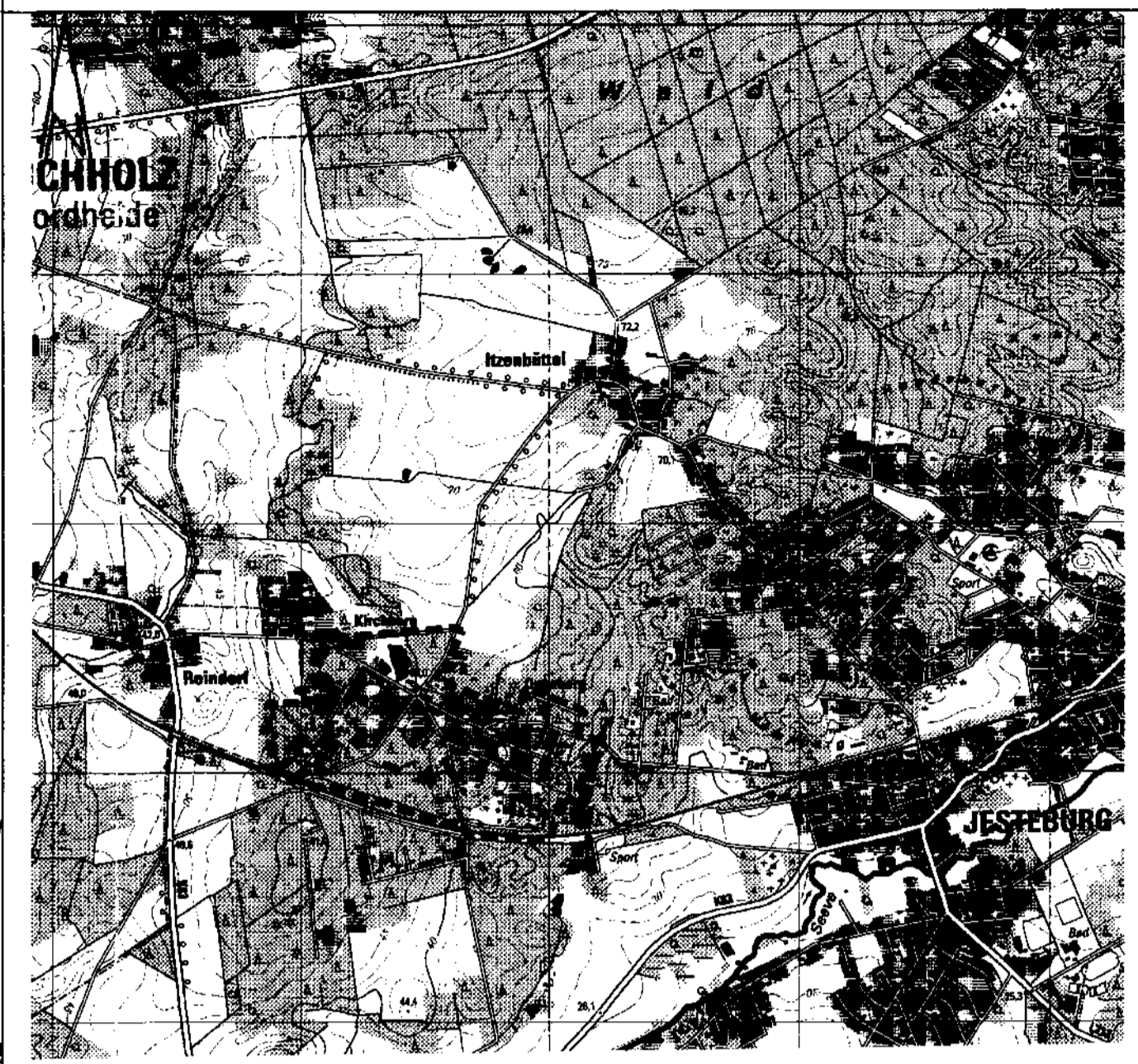
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 15.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2.02 „Reindorfer Osterberg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2.02 „Reindorfer Osterberg“ und der Begründung haben vom 27.04.2004 bis 27.05.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Jesteburg, den 27.10.2004
gez. Mauger-Scheller
Gemeindedirektorin



Landkreis Harburg
Gemeinde Jesteburg
Gemarkung Itzenbüttel, Lüllau
Flur 2, 4 u. 6 bzw. 1
Maßstab 1:2000



GEMEINDE JESTEBURG
LANDKREIS HARBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.02
"REINDORFER OSTERBERG"



Übersichtsplan M 1:25.000
----- Geltungsbereich B-Plan Nr. 2.02

MEYER ARC + PARTNER
TURO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU
NEUELORESTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TELEFON 04131/243040, FAX 37474
E-MAIL: STADTBAU@MEYER-ARC.DE

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jesteburg diesen Bebauungsplan Nr. 2.02 „Reindorfer Osterberg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Jesteburg, den 27.10.2004
gez. Mauger-Scheller
Gemeindedirektorin

HINWEISE

- Erdarbeiten im Umfeld der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Grabhügel bedürfen gem. § 13 NDSchG einer Genehmigung durch die Denkmalbehörde. In der Umgebung der Grabhügel (archaische Bodendenkmale) sind Genehmigungen nach § 8 und § 10 NDSchG erforderlich.
- Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder aufwändige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 NDSchG die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archaische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Entfernen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der gewachsenen Ortslage des Reindorfer Osterbergs. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch ehemalige Nutzungen Bodenkontaminationen auftreten. Bei baulichen Maßnahmen ist grundsätzlich auf Bodenauffülligkeiten zu achten (vgl. Begründung Ziff. 2.6).
- Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsverschrift § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.
BauNVO vom 23.01.1990
in der aktuellen Fassung vom 15.07.1995
in der aktuellen Fassung vom 18.12.1990
in der aktuellen Fassung vom 30.05.1978
in der aktuellen Fassung vom 01.03.1995
in der aktuellen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung
 - In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete 1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 1000 m².
Je vollendete 1000 m² Baugrundstückfläche ist eine Wohneinheit zulässig.
 - Ausnahmsweise ist für weitere angelegene 1000 m² Baugrundstückfläche eine weitere Wohneinheit zulässig, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß II, Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997) und jede weitere Wohneinheit auf eine Baugrundstückfläche von mindestens 1000 m² bezogen wird.
 - Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.
 - Von den unter 1.3 bis 1.5 festgesetzten Inhalten kann bebaubereichsbezogen ausnahmsweise abgewichen werden, soweit die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses legal vorhandenen baulichen Anlagen bzw. legal bebauten Grundstücke die in den Ziffern 1.4 und 1.5 sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Maße überschreiten bzw. die Grundstücksmindestgröße (1,3) unterschreiten. Die bebaubereichsbezogene Regelung gilt auch für Ersatzbauten. Für die Flurstücke 23/77, 3/17 und 23/58 ist abweichend von der Festsetzung 1.3 eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt. Für diese Flurstücke ist abweichend von der Festsetzung 1.4 je vollendete 700 m² Baugrundstückfläche eine Wohneinheit zulässig.
 - Auf den privaten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unter Beachtung der Ausnahmebestimmung aus 3.1 zulässig.
- Sonstige Nutzungsregelungen
 - Für Grundstücke, die nicht direkt an von Müllfahrzeugen befahrenen Straßenverkehrsflächen liegen, ist je Wohneinheit eine mindestens 2 qm große Müllbereitstellungsfläche angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche und unter Ausschluss einer Behinderung oder Gefährdung von Verkehrsteilnehmern einzurichten. Die Bereitstellung der Abfallbehälter / Abfälle muss auf ebener Fläche in einer Weise erfolgen, dass die Müllfahrzeuge sie ohne Rückwärtsfahren aufnehmen können. Den Anlagen der betreffenden Straßen und Wege ist die nächst gelegene Müllbereitstellungsfläche zugeordnet.
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässiger Befestigung auszuführen. Der Anteil der Durchlässigkeit muss mindestens 20 % betragen.
 - Das auf den Baugrundstücken von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder/und zur Brauchwasserernennung zu verwenden.
 - Der beliebige Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
 - Gründordnung
Zum Erhalt des Waldcharakters in den Wohngebieten werden alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen 100 cm über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützte Obstbäume und Nadelbäume außer Kiefern, Geschützte Bäume dürfen nicht gefällt oder beeinträchtigt werden. Abgrabungen und Auffüllungen im Kronenbereich sind unzulässig.
Ausnahme:
Für die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen und falls Gefahren von Bäumen ausgehen dürfen geschützte Bäume beseitigt werden, wenn auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorgesehen werden. Für die Ersatzpflanzung gilt eine Mindestqualität von 16 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm über dem Erdboden). Es sind nur standortheimische Arten zulässig.
- Pro angelegene 250 m² Baugrundstückfläche ist ein standortheimischer Waldbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Die unter 3.1 genannten geschützten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- Nach der ermöglichte bauliche Entwicklung in Teilbereichen besitzt der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Als Ausgleich hierfür werden allen ermgöglichten Eingriffen im Plangebiet die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzung 3.4 zugeordnet.
- Das Flurstück 49/14, Flur 1, Gemarkung Lüllau, ist auf einer Gesamtfläche von 2,11 ha mit standortgerechten Laubbäumen geeigneter Herkunft nach forst- und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu bewalden. Die Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5-7 Jahren mit einem retzwilligen Zaun zu umgeben. Austalle sind zu ersetzen. Die Regelung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.
- Immissionschutz
Die der Bahntrasse zugewandten Aufenthaltsräume von Hauptgebäuden sind mit Außenflächen auszurüsten, die im Bereich 1 ein resultierendes bewertetes Außen-dämmmaß R' von mindestens 45 dB, im Bereich 2 von mindestens 40 dB, im Bereich 3 von mindestens 35 dB und im Bereich 4 von mindestens 30 dB aufweisen. Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen.
- Brandschutz
Auf den von Bebauung frei zu haltenden Waldflächen ist zur Verbesserung des Brandschutzes dauerhaft ein Anteil an Laubgehölzen von mindestens 50 % zu sichern oder durch Unterbaumaßnahmen zu entwickeln.

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE
KARTE M 1:15.000

