

PLANZEICHEN nach der PlanZV90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
10. Wasserflächen und Röhren für die Wasserwirtschaft...
12. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Röhren...
15. Sonstige Planzeichen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

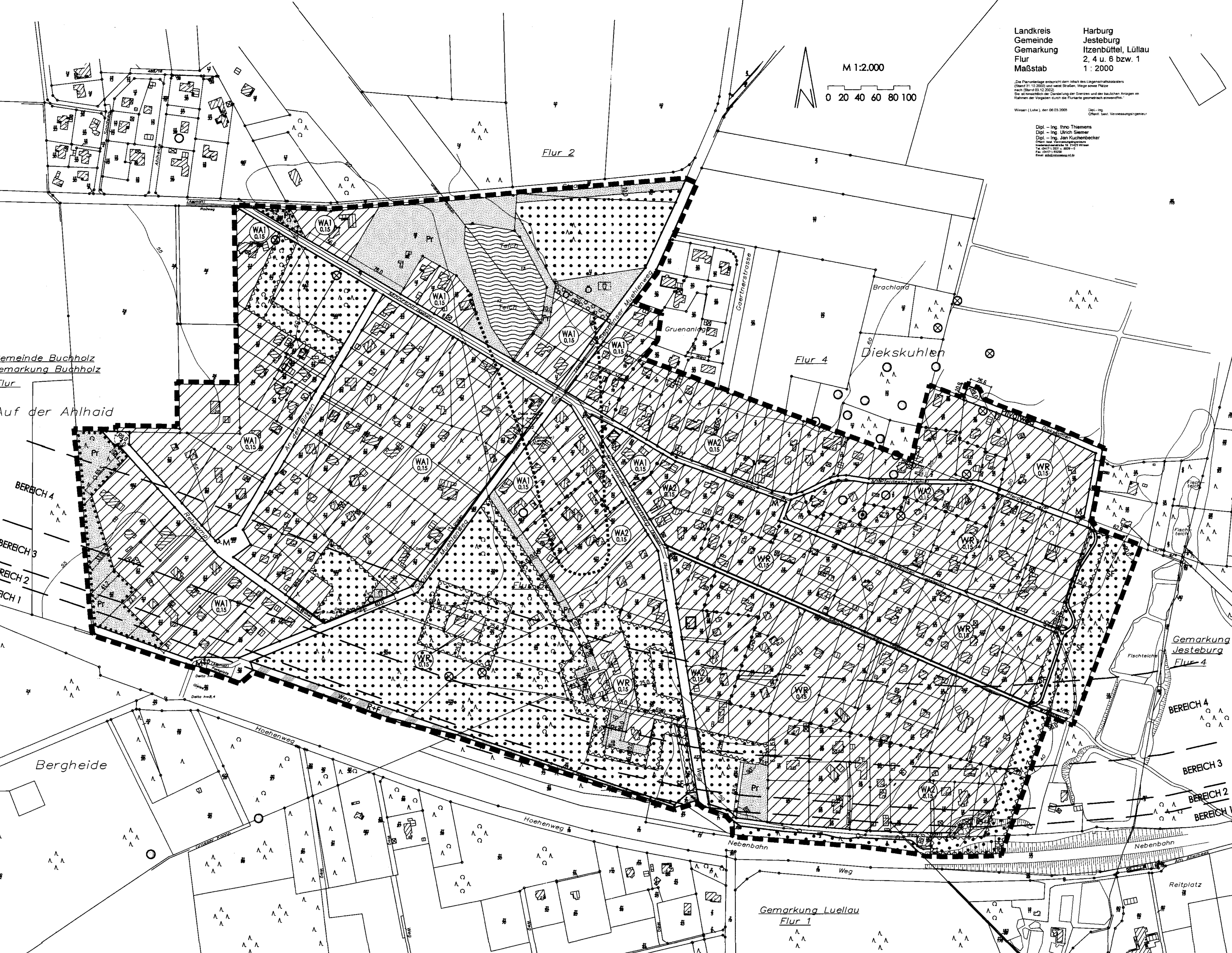
- Gräbthügel vorhanden
Gräbthügel abgetragen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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

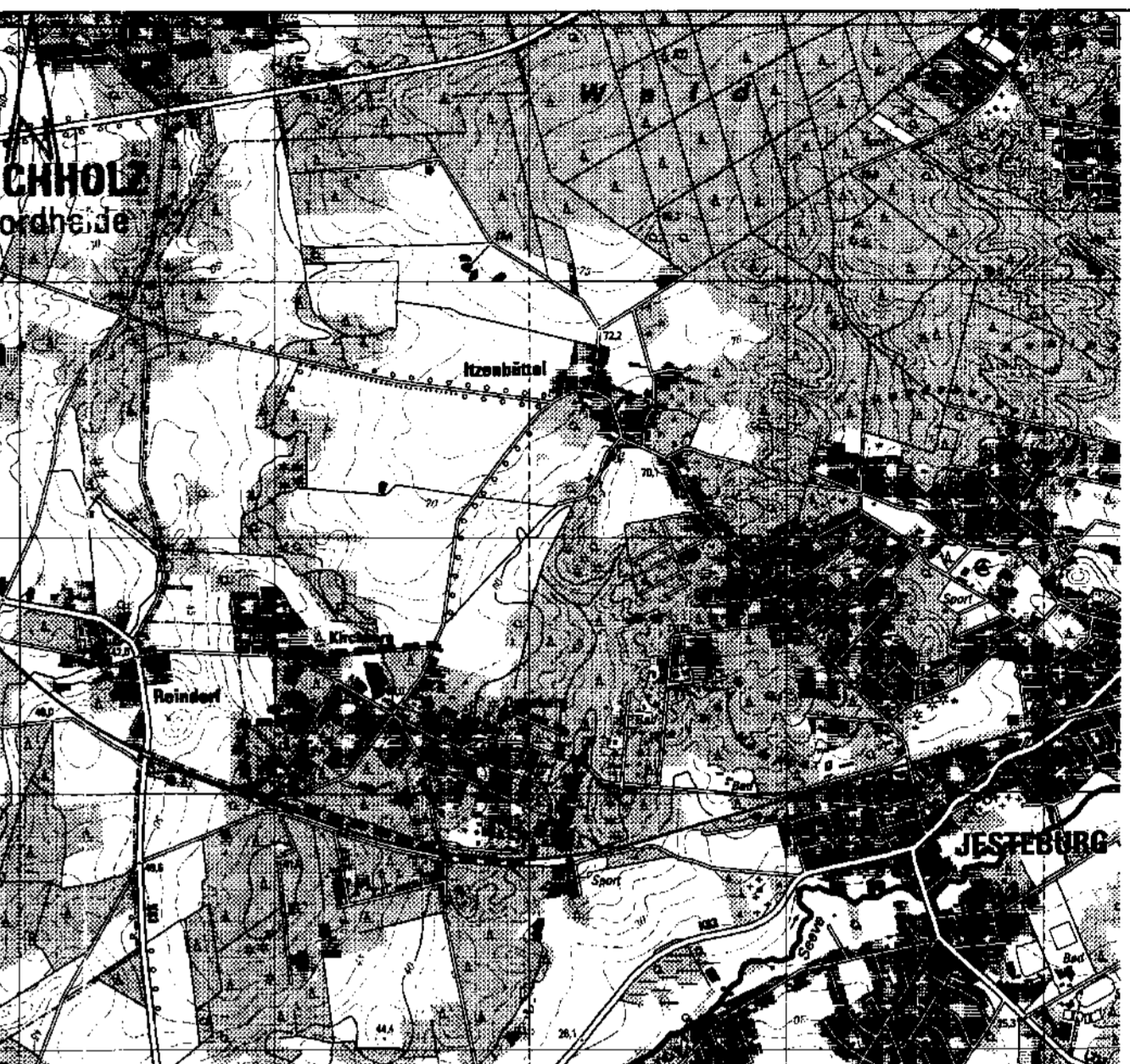
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.02 „Reindorfer Osterberg“ beschlossen.
Jesteburg, den 27.10.2004
Planunterlage
Liegenschaftskarte für Gemarkungen Itzenbüttel, Flur 2, 4 und 6 und Lüllau, Flur 1, Maßstab: 1:1000.
Wissen, den 07.12.2004
Planverfasser
Meyer Arc + Partner
Lüneburg, den 05.12.2004
Öffentliche Auslegung
Jesteburg, den 27.10.2004



Landkreis Harburg
Gemeinde Jesteburg
Gemarkung Itzenbüttel, Lüllau
Flur 2, 4 u. 6 bzw. 1
Maßstab 1:2000
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters...

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



Meyer Arc + Partner
Neuwerkstrasse 3, 21339 Lüneburg
Tel. 04131/24304, Fax 27474
E-Mail: Stadt@arc-meyer.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“...

HINWEISE
1. Erdarbeiten im Umfeld der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Grabhügel bedürfen gem. § 13 NDSchG einer Genehmigung durch die Denkmalbehörde...
2. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden...
3. Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der gewachsenen Ortslage des Reindorfer Osterbergs...
4. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.07.2004
Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsverordnung § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Bauliche Nutzung
1.1 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 Bebauungsplanes.
1.2 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 Bebauungsplanes.
1.3 Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 1000 m².
1.4 Je vollendetes 1000 m² Baugrundstückfläche ist eine Wohnfläche zulässig.
1.5 Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.
1.6 Von den unter 1.3 bis 1.5 festgesetzten Inhalten kann bestandsbezogen 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 bestandsbezogene Regelung gilt auch für Ersatzbauten. Für die Parzellennr. 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 vollendetes 700 m² Baugrundstückfläche eine Wohnfläche zulässig.
1.7 Auf den privaten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unter Beachtung der Ausnahmeregelung aus 3.1 zulässig.
2.0 Sonstige Nutzungsregelungen
2.1 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 Anliegern der betreffenden Straßen und Wege ist die nicht gelegene Müllbereitstellungsfläche zugeordnet.
2.2 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässiger Befestigung auszuführen. Der Anteil der Durchlässigkeit muss mindestens 20 % betragen.
2.3 Das auf den Baugrundstücken von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder/und zur Brauchwasserzernutzung zu verwenden.
2.4 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.
3.0 Grünordnung
3.1 Zum Erhalt des Waldcharakters in den Wohngebieten werden alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm (gemessen 100 cm über dem Erdboden) geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume und Nadelbäume außer Kiefern. Geschützte Bäume dürfen nicht gefällt oder beeinträchtigt werden. Abgrabungen und Anpflanzungen im Kronenbereich sind unzulässig. Ausnahme: Für die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen und falls Gelände von Bäumen ausgehen dürfen geschützte Bäume gefällt oder beeinträchtigt werden, wenn auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorgesehen sind. Für die Ersatzpflanzung gilt eine Mindestquerschnitt von 16 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm über dem Erdboden). Es sind nur standortheimische Arten zulässig.
3.2 Pro angelegene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Waldbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Die unter 3.1 genannten geschützten Bäume können zur Anrechnung gebrucht werden.
3.3 Durch die ermittelte bauliche Entwicklung in Teilbereichen besteht der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Als Ausgleich hierfür werden allen berechtigten Eingriffen im Plangebiet die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzung 3.4 zugeordnet.
3.4 Das Flurstück 49/14, Flur 1, Gemarkung Lüllau, ist auf einer Gesamtfläche von 2,11 ha mit standortgerechten Laubbäumen geeigneter Kerntiefe nach fort- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu bewalden. Die Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5-7 Jahren mit einem rehwildschoneren Zaun zu umgeben. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Regelung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.
4.0 Immissionsschutz
4.1 Die der Bahnstasse 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.
5.0 Brandschutz
Auf den von Bebauung frei zu haltenden Waldflächen ist zur Verbesserung des Brandschutzes dauerhaft ein Anteil an Laubbäumen von mindestens 50 % zu sichern oder durch Unterbaumaßnahmen zu entwickeln.

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE
KARTE M 1:5.000

