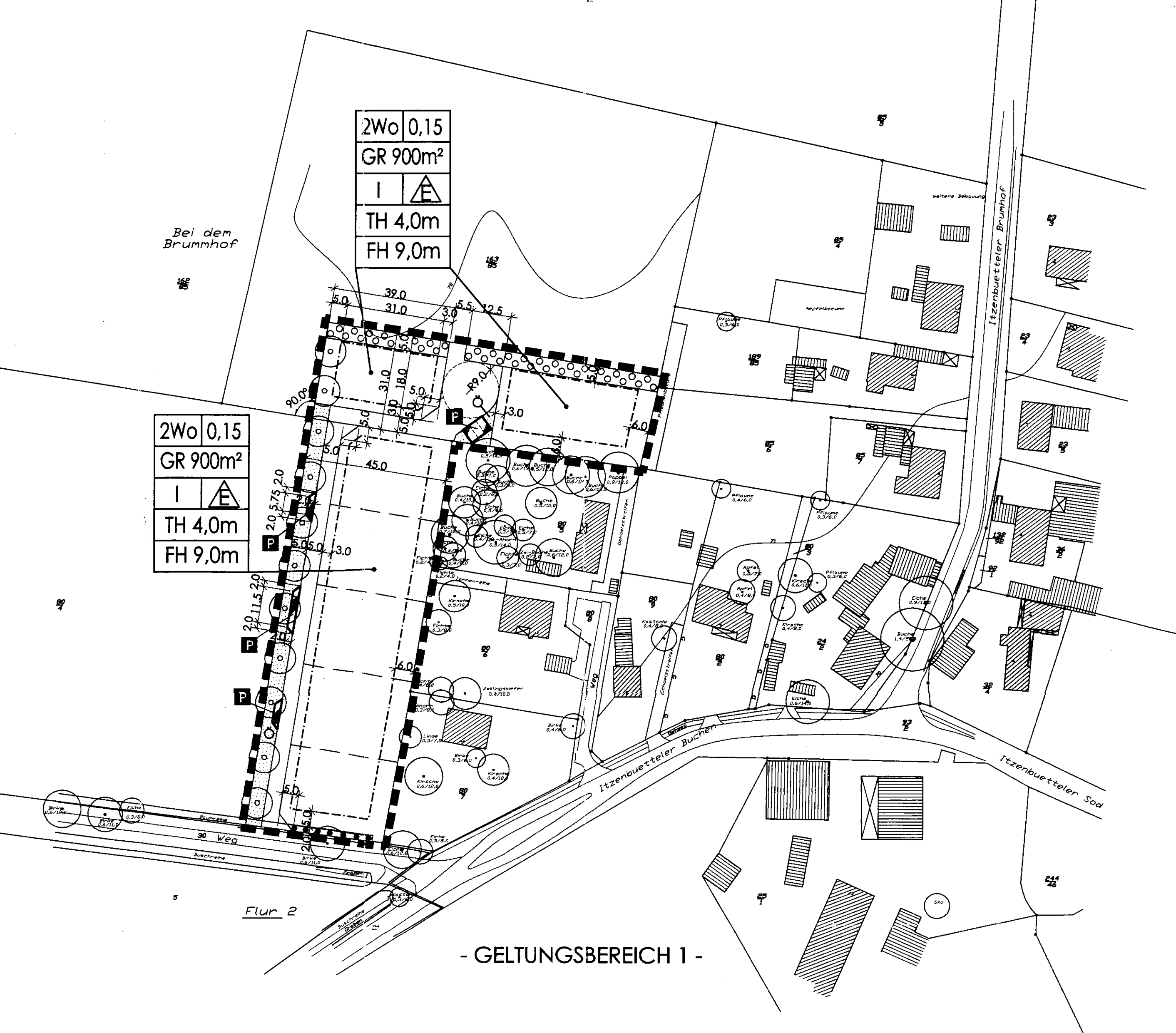


PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,15 Grundflächenzahl
 - GR 900 m² Grundstücksmindestgröße
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - TH 4,0m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)
 - FH 9,0m Höhe baulicher Anlagen (Fisthöhe)
- 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Öffentlich
 - Privat
- 6. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft
- 7. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - z.B. TF 1 Nummerierung der Teilflächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Behaltung von Bäumen
- 8. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - M Möblierstellungsfläche
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - A Teilfläche A der von Bebauung freizuhaltenen Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Bebauung
- Böschung
- vorhandener Baumbestand
- Höhenlinie, z. B. 26,0 m ü. NN.



VERFAHRENSVERMERKE
 Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 18.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Jesteburg, den 02.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Planunterlagen
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte für Gemarkung Itzenbüttel, Flur 2, 3 und 4
 Maßstab: 1 : 1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.11.85, Nds. GVBl. S. 137, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1985, Nds. GVBl. S.345).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 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.

Wissen, den 24.01.2005
 Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
 gez. Siemer
 Unterschrift

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
 Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch.
 Neuestr. 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/243060
 Fax 37474, E-Mail Stadtbau@Meyer-Arc.de

Geltungsbereiche 1 und 3:
 Lüneburg, den 27.09.2004
 gez. Schild
 Planverfasser

Geltungsbereich 2:
 Lüneburg, den 03.11.2004
 gez. Schild
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.11.2002 bis 05.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss (Geltungsbereich 3)
 Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 16.12.2003 dem Geltungsbereich 3 des Bebauungsplans als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 02.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Vereinfachte Änderung (Geltungsbereich 1)
 Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf erneut geändert. Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) BauGB a.F. i.V.m. § 244 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.05.2004 ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jesteburg, den 02.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss (Geltungsbereich 1)
 Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der vereinfachten Änderung eingegangenen Anregungen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 15.09.2004 den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 02.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

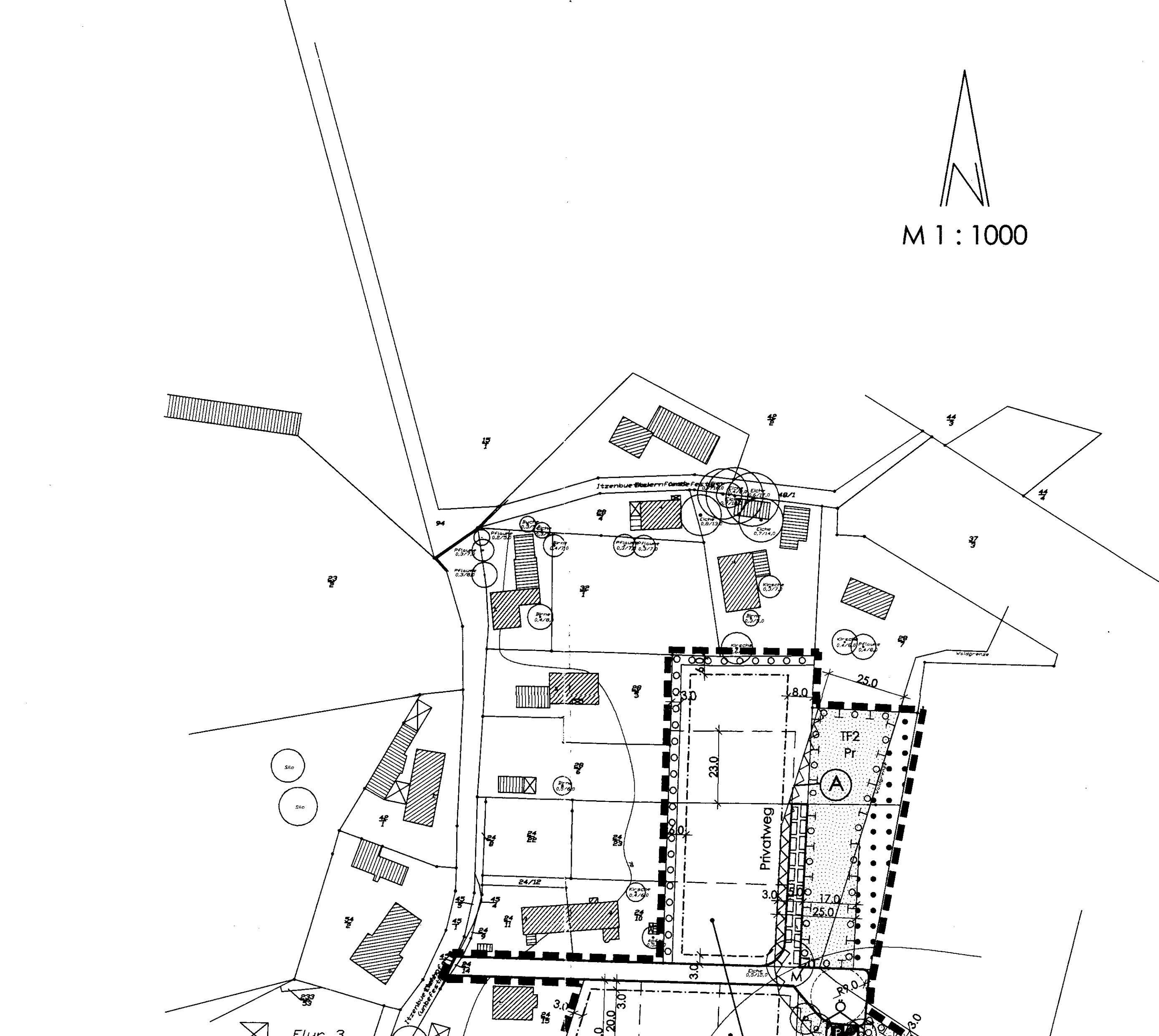
Inkrafttreten (Geltungsbereich 1 und 3)
 Die Geltungsbereiche 1 und 3 des Bebauungsplans sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.10.2004 im Amtsblatt 36/2004 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.
 Die Geltungsbereiche 1 und 3 des Bebauungsplans sind damit am 02.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Satzungsbeschluss (Geltungsbereich 2)
 Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 27.09.2004 den Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 28.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Inkrafttreten (Geltungsbereich 2)
 Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2004 im Amtsblatt Nr. 36/2004 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.
 Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans ist damit am 28.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Jesteburg, den 19.11.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin



Satzungsbeschluss (Geltungsbereich 3)
 Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 16.12.2003 dem Geltungsbereich 3 des Bebauungsplans als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 02.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Vereinfachte Änderung (Geltungsbereich 1)
 Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf erneut geändert. Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) BauGB a.F. i.V.m. § 244 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.05.2004 ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Jesteburg, den 02.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss (Geltungsbereich 1)
 Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der vereinfachten Änderung eingegangenen Anregungen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 15.09.2004 den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 02.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Inkrafttreten (Geltungsbereich 1 und 3)
 Die Geltungsbereiche 1 und 3 des Bebauungsplans sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.10.2004 im Amtsblatt 36/2004 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.
 Die Geltungsbereiche 1 und 3 des Bebauungsplans sind damit am 02.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Satzungsbeschluss (Geltungsbereich 2)
 Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 27.09.2004 den Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 28.10.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

Inkrafttreten (Geltungsbereich 2)
 Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2004 im Amtsblatt Nr. 36/2004 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.
 Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans ist damit am 28.10.2004 rechtsverbindlich geworden.

Jesteburg, den 19.11.2004
 gez. i.V. Oetzen
 Gemeindedirektorin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

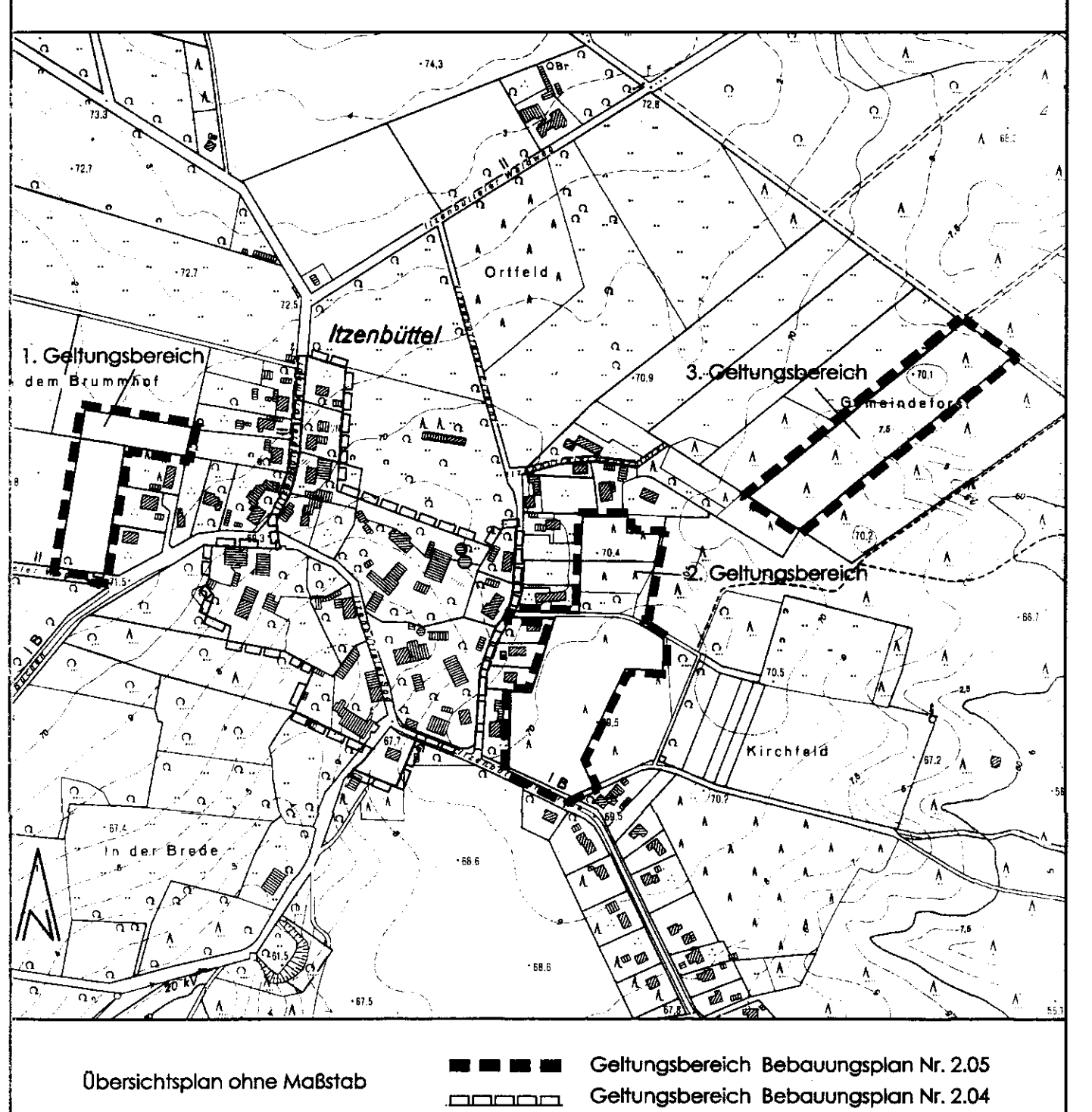
1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 4,0 m und die zulässige Firsthöhe beträgt höchstens 9,0 m über vorhandenem Terrain. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
 - 1.2 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - 1.3 Die Grundstücksmindestgröße beträgt 900 m². § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - 1.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die im § 19 (4) genannten Anlagen, die sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um 100 % überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 (4) u. 21a (3) Nr. 2 BauNVO
 - 1.6 Die Umgrenzung der Fläche A, die von Bebauung freizuhalten ist, im 2. Geltungsbereich dient dem Brandschutz. Im Bereich des Brandschutzstreifens sind Gebäude unzulässig. Das Lagern von brennbaren Materialien ist untersagt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
2. Verkehr und Erschließung
 - 2.1 Die öffentlichen Erschließungswege sind mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Oberflächenwasserung
 - 3.1 Die Fläche mit der Festsetzung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ (1. Geltungsbereich) ist als Mulde zur Entwässerung auszubilden. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - 3.2 Das auf den Baugrundstücken von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist flächentypisch auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Es ist jeweils ein Notüberlauf an die Entwässerungseinrichtungen vorzusehen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
4. Grünordnung
 - 4.1 Die zu den Baugruben gehörigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Sträuchern zu bepflanzen. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Bäume zu verwenden. Der Abstand in und zwischen den Reihen muss 1,5 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzusehen. Die Pflanzentiefe ist hier maßgebend. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 4.2 Die im Geltungsbereich 1 festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und zu pflegen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Arten sind in der Pflanzenliste beschrieben. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 4.3 Die Teilfläche 1 (Geltungsbereich 2) der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zu entwickeln. Dazu ist die Fläche nach Entfernen der Weidenbüsche und einer Grundsaat mit Weizenkräutern der Sukzession zu überlassen und in mehrjährigem Turnus unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
 - 4.4 Die Teilfläche 2 (Geltungsbereich 2) der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach Entfernen der Weidenbüsche dicht mit waldrandtypischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muss 1 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Arten sind in der unten angelegten Pflanzenliste benannt. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m. § 1 WaldGG
 - 4.5 Die Teilfläche 3 (Fläche für Wald im Geltungsbereich 2) ist mit standortgerechten Laubbäumen geeigneter Herkunft nach forstfachgerechten Gesichtspunkten aufzuforsten. Die Pflanzung ist fachgerecht zu sichern und dauerhaft als Laubwald zu entwickeln. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - 4.6 Mit der verkehrlichen Erschließung und der baulichen Entwicklung in den Geltungsbereichen 1 und 2 wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Als Ausgleich hierfür werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich 1 die Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich 3 gemäß Ziffern 4.1 und 4.2 und die unter Ziffer 4.7 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf 2.070 m² des Flurstücks 44/5, Flur 4, Gemarkung Itzenbüttel (Geltungsbereich 3) zugeordnet. Den Eingriffsflächen im Geltungsbereich 2 werden die Maßnahmen im Geltungsbereich 2 gemäß Ziffern 4.1 und 4.3 - 4.5 zugeordnet. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 4.7 Der Flächenbestand im Geltungsbereich 3 (Flurstück 44/5, Flur 4, Gemarkung Itzenbüttel) ist durch Unterpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen geeigneter Herkunft nach forstfachgerechten Gesichtspunkten in einen Laubmischwald zu entwickeln. Die nicht gemäß Ziffer 4.6 diesem Bebauungsplan zugeordnete übrige Ausgleichsfläche ist im Sinne eines Ausgleichsflächenpools Eingriffen durch künftige Bebauungspläne zugeordnet. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PFLANZENLISTE

Gehölzname	Qualität	Größe
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) ¹⁾	Hochstämmle, 2 x v	250 - 300
Bluthorn (Cornus sanguinea) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Echte Brombeere (Rubus fruticosus) ²⁾	Zweijährige Ausläufer	
Eiche (Fagus sylvatica) ²⁾	Hochstämmle, 2 x v	250 - 300
Faulbaum (Rhamnus frangula) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Feldahorn (Acer campestre) ²⁾	Sollitär, 3 x v	200 - 250
Hainbuche (Carpinus betulus) ²⁾	Sollitär, 3 x v	200 - 250
Hainbuche (Corylus avellana) ²⁾	Sollitär, 3 x v	125 - 150
Hindrose (Rosa canina) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Röhrchen (Fagus sylvatica) ²⁾	Sollitär, 3 x v	250 - 300
Salweide (Salix caprea) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Sandbirke (Betula pendula) ²⁾	Heister, 2 x v	150 - 200
Schlehe (Prunus spinosa) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Schw. Holunder (Sambucus nigra) ²⁾	Sollitär, 3 x v	150 - 200
Spitz-Ahorn (Acer platanoides) ²⁾	Sollitär, 3 x v	250 - 300
Stieleiche (Quercus robur) ²⁾	Sollitär, 3 x v	250 - 300
Traubeneiche (Quercus petraea) ²⁾	Sollitär, 3 x v	250 - 300
Vogelkirsche (Prunus avium) ²⁾	Sollitär, 3 x v	200 - 250
Wasserschneeball (Viburnum opulus) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Weißdorn (Crataegus div. spec.) ²⁾	Sträucher, 2 x v	60 - 100
Winter-Linde (Tilia cordata) ²⁾	Sollitär, 3 x v	250 - 300

- 1) Bäume im Straßenraum
- 2) Sträucher für den Waldanteil
- 3) Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher

GEMEINDE JESTEBURG
 OT ITZENBÜTTEL
 LANDKREIS HARBURG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05
 "ITZENBÜTTEL OST-WEST"



Übersichtsplan ohne Maßstab
 - - - - - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.05
 - - - - - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.04

MEYER ARC · LÜNEBURG
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTBAU
 NEUESTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
 TELEFON 04131/24306-0, 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. 2.05 „Itzenbüttel Ost-West“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Geltungsbereich 3:

Jesteburg, den 02.10.2004	gez. i.V. Oetzen
	Siegel	Gemeindedirektorin

Geltungsbereich 1:

Jesteburg, den 02.10.2004	gez. i.V. Oetzen
	Siegel	Gemeindedirektorin

Geltungsbereich 2:

Jesteburg, den 28.10.2004	gez. i.V. Oetzen
	Siegel	Gemeindedirektorin

HINWEISE

Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung	vom 23.09.2004
Baumutzungsverordnung (BauNVO)		in der aktuellen Fassung vom 23.01.1990
Planzeichenvorordnung (PlanzV)		in der aktuellen Fassung vom 18.12.1990

Unter Beachtung der Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 wurde diese Satzung nach dem BauGB in der Fassung vom 27.07.2001 zu Ende geführt.

GELTUNGSBEREICH 3 : EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

