

HINWEISE

Das Erfordernis für diese Bauleitplanung ergibt sich in erster Linie aus sozialen Gesichtspunkten aufgrund der jahrzehntelangen Verfestigung der baulichen Anlagen. Der vorliegende Entwurf hat das Ziel, vorhandene bauliche Anlagen dauerhaft abzusichern, Rechtssicherheit zu erreichen und eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zugesichert, von dem Vollzug zur Beseitigung der unrechtmäßigen baulichen Anlagen abzusehen, solange die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgversprechend betreibt.

Die Gemeinde orientierte sich bei der Planung an den Empfehlungen des Leitfadens "Baurechtliche und bauplanungsrechtliche Behandlung ungenehmigter Bauten im Landkreis Harburg" (Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales), im Folgenden zur Vereinfachung als "Leitfaden" bezeichnet. Der Leitfaden gibt die Empfehlung, einen textlichen Bebauungsplan für Gebiete aufzustellen, in dem die vorhandene Wohn- und Wochenendausnutzung gesichert werden soll. Der textliche Bebauungsplan für dieses Gebiet umfasst die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörigen Flurstücke, deren räumliche Zuordnung sich aus dem beigefügten Übersichtsplan ergibt. Neben textlichen Festsetzungen und Übersichtsplan enthält der Bebauungsplan außerdem die Präambel, die Verfahrensmerkmale und die Begründung.

Rechtsgrundlagen für die Erstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 und das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Bebauungsplan wird gemäß Überleitungsvorschrift § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches zu Ende geführt.

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. 3.04 "Bossardweg/ Hassel" als Satzung beschlossen:

Jesteburg, den 28.04.05

In. Schell
Gemeindedirektorin



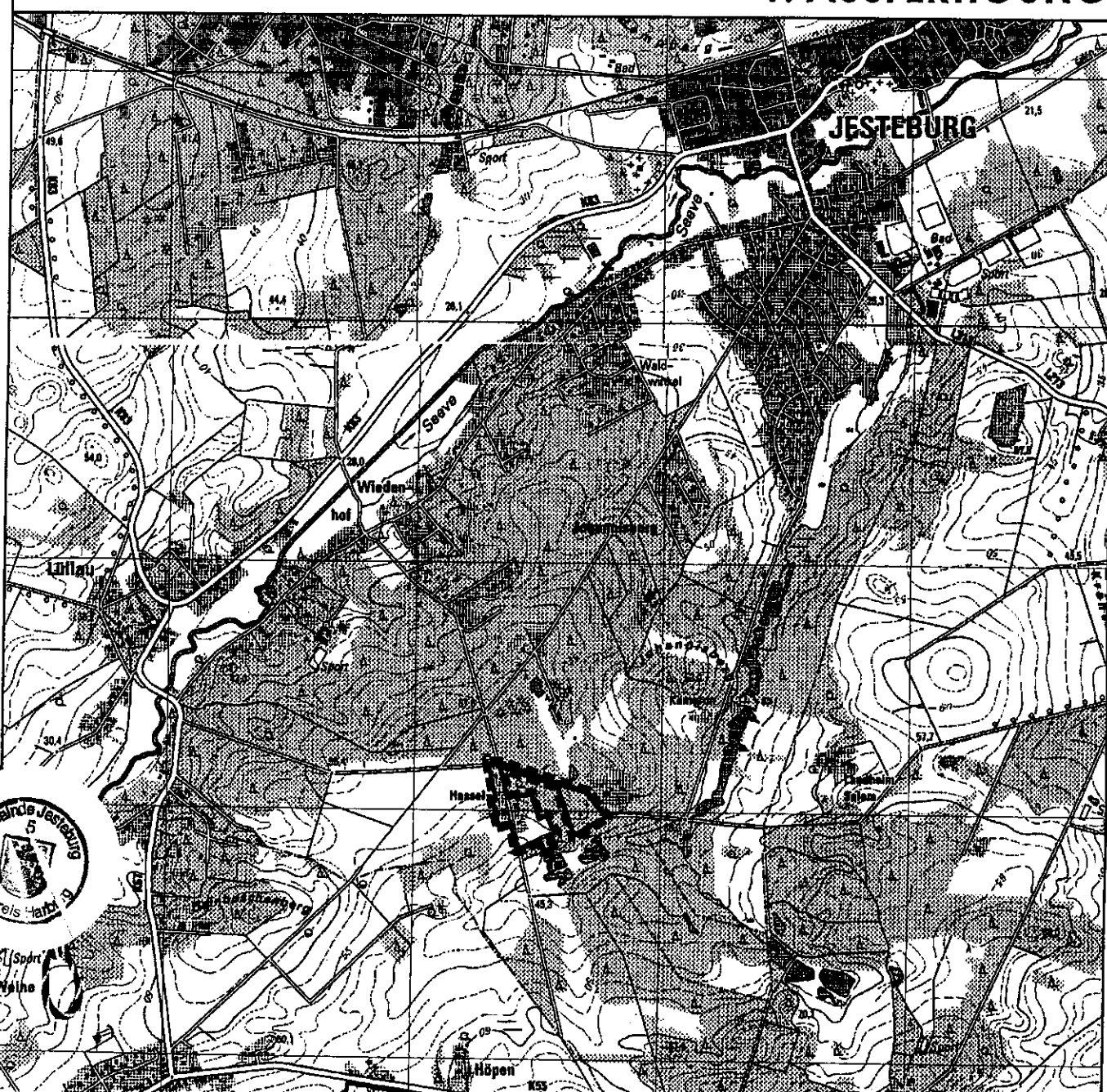
Inhaltsverzeichnis

HINWEISE
PRÄAMBEL
VERFAHRENSVERMERKE
ÜBERSICHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

- 1.0 Anlass und allgemeine Ziele der Planung
- 2.0 Räumliche und strukturelle Situation
- 3.0 Rechtliche Situation
 - 3.1 Übergeordnete Planungen
 - 3.2 Wald- und Landschaftsordnungsgesetz
- 4.0 Wesentlicher Planinhalt
 - 4.1 Art der Bodennutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Natur und Landschaft
- 5.0 Umsetzung des Bebauungsplans

GEMEINDE JESTEBURG
LANDKREIS HARBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.04
"BOSSARDWEG/ HASSEL"

1. AUSFERTIGUNG



Übersichtsplan M 1:25.000

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

MEYER ARC + PARTNER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

NEUEFÜRSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474
E-MAIL STADTB@MEYER-ARC.DE

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Jesteburg, den 25.04.05

In. Schell
Gemeindedirektorin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau
Dipl.-Ingenieure, Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thau, Reiner Schild
Neuefuerstraße 3, 21339 Lüneburg Tel. 04131/243060 Fax 04131/37474
Internet: www.meyer-arc.de E-Mail: info@meyer-arc.de

Lüneburg, den 25.09.05

R. Schild
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 15.12.2004 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 20.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.01.2005 bis 03.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg, den 18.01.05

In. Schell
Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 16.03.2005 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 28.04.05

In. Schell
Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde damit am rechtsverbindlich.

Jesteburg, den

Gemeindedirektorin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jesteburg, den

Gemeindedirektorin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.04 „Bossardweg/ Hassel“

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die folgenden Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Lüllau

Hausnummer	Flurstück	Nutzung
Hassel 7	7/2 mit 7/3	1 Wohnhaus
Hassel 17	7/1*	1 Wohnhaus
Hassel 18 und 18A	70/7 mit 8/3	2 Wohnhäuser, davon eines mit 2 Wohneinheiten
Hassel 22	8/11	1 Wohnhaus
Hassel 26	8/10	1 Wohnhaus
Hassel 30	7/5	1 Wohnhaus
Bossardweg 90	9/1	1 Wohnhaus
Bossardweg 92	9/2 mit 9/3	1 Wohnhaus
44*, 37*, 42/1, 9/3, 81/41, 8/4, 8/5, 8/7, 8/9		Wegeparzellen

*: Die mit * gekennzeichneten Flurstücke sind nur zum Teil Bestandteil des Bebauungsplans. Der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörige Bestandteil ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

2.0 Art der Bodennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

2.1 Für die Flurstücke 9/1, 9/2 und 9/3 wird die Art der Bodennutzung mit „Wald“ festgesetzt. Die Waldfunktion wird durch Dauernutzung folgendermaßen eingeschränkt:

- Bauliche Anlagen gemäß 3.1 und 3.2 sind zulässig.
- Die Waldvegetation darf für den Erhalt und die Anlage von Gebäuden und ortsüblichen Gärten bis zu einer Größe von insgesamt 800 m² beseitigt werden.

2.2 Für die Flurstücke 7/2, 7/3, 7/1, 70/7, 8/3 und 7/5 wird die Art der Bodennutzung mit privater Grünfläche festgesetzt. Die Funktion der Grünfläche wird durch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen gemäß 3.1 und 3.2 eingeschränkt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 31 BauGB)

3.1 Auf den bereits bebauten Flurstücken 8/11, 9/1 und 9/2 sind Wohngebäude mit höchstens zwei Wohneinheiten und mit einer Grundfläche von 100 m² ohne überdachte Terrasse auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Wohngebäudes zulässig.

3.1.1 Auf den in der nachfolgenden Tabelle angeführten Flurstücken wird abweichend von 3.1 eine andere Grundfläche festgesetzt. Die übrigen Regelungen der Festsetzung 3.1 gelten auch für die in der nachfolgenden Tabelle genannten Grundstücke.

Straße und Hausnr.	Flurstück	Zulässige Grundfläche Wohngebäude in m ²
Hassel 7	7/2 mit 7/3	136
Hassel 17	7/1	208
Hassel 18		201
Hassel 18A	70/7 mit 8/3	54
Hassel 26	8/10	123
Hassel 30	7/5	129

Zusätzlich sind überdachte, an das Haus angebaute Terrassen mit einer Grundfläche wie vom Landkreis Harburg bei der Bestandsaufnahme im September 2001 dokumentiert zulässig.

3.1.2 Nebengebäude incl. Garagen und überdachter Stellplätze sind auf den Flurstücken 8/11, 8/10, 7/5 und 9/2 bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² zulässig. Auf den in der nachfolgenden Tabelle angeführten Flurstücken ist abweichend von den obigen Festsetzungen eine andere Größe für Nebengebäude incl. Garagen und überdachter Stellplätze zulässig.

Straße und Hausnr.	Flurstück	Zulässige Grundfläche Nebengebäude in m ²
Hassel 7	7/2 mit 7/3	100
Hassel 17	7/1	199, verteilt auf maximal 3 Nebengebäude
Hassel 18		114
Hassel 18A	70/7 mit 8/3	219
Bossardweg 90	9/1	100

Die über die zulässigen 50 m² hinausgehende ausnahmsweise zulässige Fläche für Nebengebäude ist nur auf dem ursprünglichen Standort und unter Einschluss des vorhandenen Nebengebäudes möglich. Die über die zulässigen 50 m² hinausgehende ausnahmsweise zulässige Fläche für Nebengebäude

müssen der Unterbringung von Geräten und Material für die land- und forstwirtschaftlichen oder für die fischereiwirtschaftliche Nutzung oder der Unterbringung von Tieren oder der Nutzung für Gemeinschaftsaktivitäten, die mit der Fischereiwirtschaft im Zusammenhang stehen, dienen.

3.2 Die Versiegelung für die sonstigen Nebenanlagen sind auf ein außenbereichsverträgliches Maß zu beschränken. Für die beiden im Wald gelegenen Gebäude Bossardweg 90 und 92 wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Zuwegungen nicht versiegelt werden dürfen und eine maximale Versiegelung von 50 m² für die sonstigen Nebenanlagen zulässig ist.

4.0 Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Auf den als Wald festgesetzten Flurstücken ist außerhalb der unter 2.1 näher benannten Fläche, auf der die Waldvegetation beseitigt werden darf, die standortgerechte Waldvegetation zu sichern und wiederherzustellen. Bepflanzungen, die nicht der standortgerechten Waldvegetation entsprechen, sind zu beseitigen.

4.2 Durch den Ausbau der Verkehrsfläche und die Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor und es wird Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes beansprucht. Als Ausgleich hierfür werden allen möglichen Eingriffen im Plangebiet und dem gesamten Waldverlust die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Festsetzung 4.3 zugeordnet.

4.3 0,25 ha des Flurstücks 28/1, Flur 3, Gemarkung Lüllau ist durch Unterbau mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen geeigneter Herkünfte nach forstfachlichen Gesichtspunkten dauerhaft als Laubmischwald zu entwickeln und zu sichern.

5.0 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

5.1 Auf den Flurstücken 37, 8/4 und 8/5 (Wegeparzellen) und 8/3 (Privatgrundstück) ist eine Wendeanlage gemäß EAE 85/95, S. 52, Bild 33, Wendeanlagen-Typ 5 oder vergleichbarer Anlagen-Typ mit einem äußeren Wenderadius von 9,0 m und mit einer mindestens 2 m² großen Müllbereitstellungsfläche, die dem Flurstück 7/5 zugeordnet ist, einzurichten.