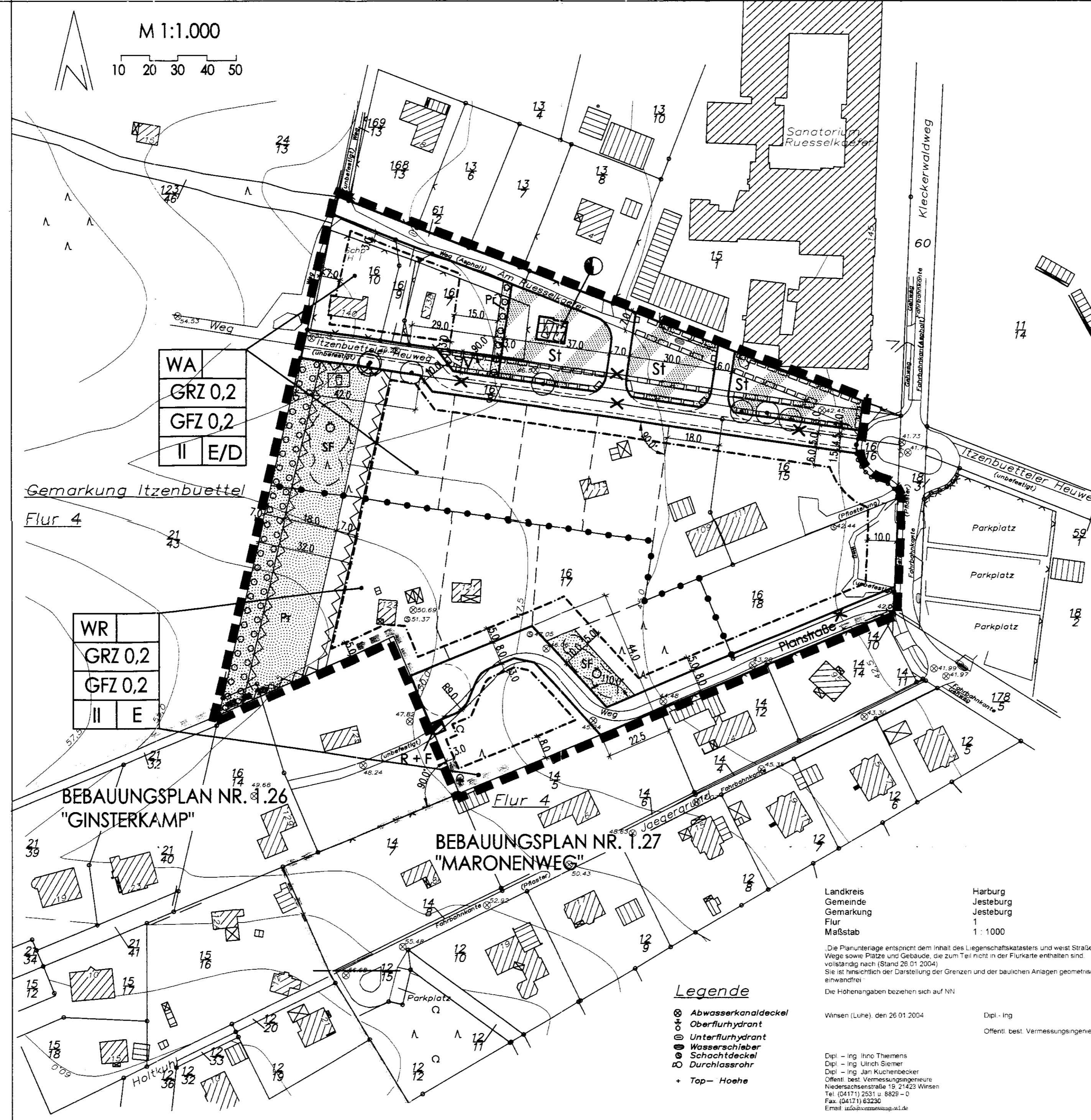


PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GFZ 0,2 Geschosflächenzahl
  - GRZ 0,2 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - E Nur Einzelhäuser zulässig
  - E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - == Straßenverkehrsfächen
  - ▨ Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - St Stellplätze
  - R + F Rad- und Fußweg
  - V Verkehrsfächenbegleitgrün
- Fächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB)
  - ▨ Flächen für Versorgungsanlagen
  - Bektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - ▨ Grünflächen
  - Pr Privat
  - Öffentlich
  - SF Sickerfläche
  - Spielplatz
- Fächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)
  - Baum zu erhalten
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - ▨ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - ▨ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - ▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)



**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 22.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jesteburg, den 05.08.2005 *gez. Manger-Scheller*  
Gemeindedirektorin

**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.01.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den 04.08.2005 *gez. Siemer*  
Öffentl. Best. Vermessungs-Ing. Unterschrift

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/beglaubigten/einfachen/abschriftl./ablichtung-der/-des übereinstimmt.  
Die Beglaubigung wird mir zur Vorlage bei Landkreis Harburg erteilt.  
Samtgemeinde Jesteburg, den 22.09.2005  
SAMT-GEMEINDEDIKTOR  
im Auftrage

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurden ausgearbeitet von  
**MEYER ARC + PARTNER** Büro für Architektur + Städtebau  
Neuetorstraße 3 · 21339 Lüneburg  
Tel. 04131/24306-0 · Fax 37474 · Mail Stadtbau@Meyer-Arc.de

Lüneburg, den 02.08.2005 *gez. i.v. B. Meyer-Thaut*  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 15.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

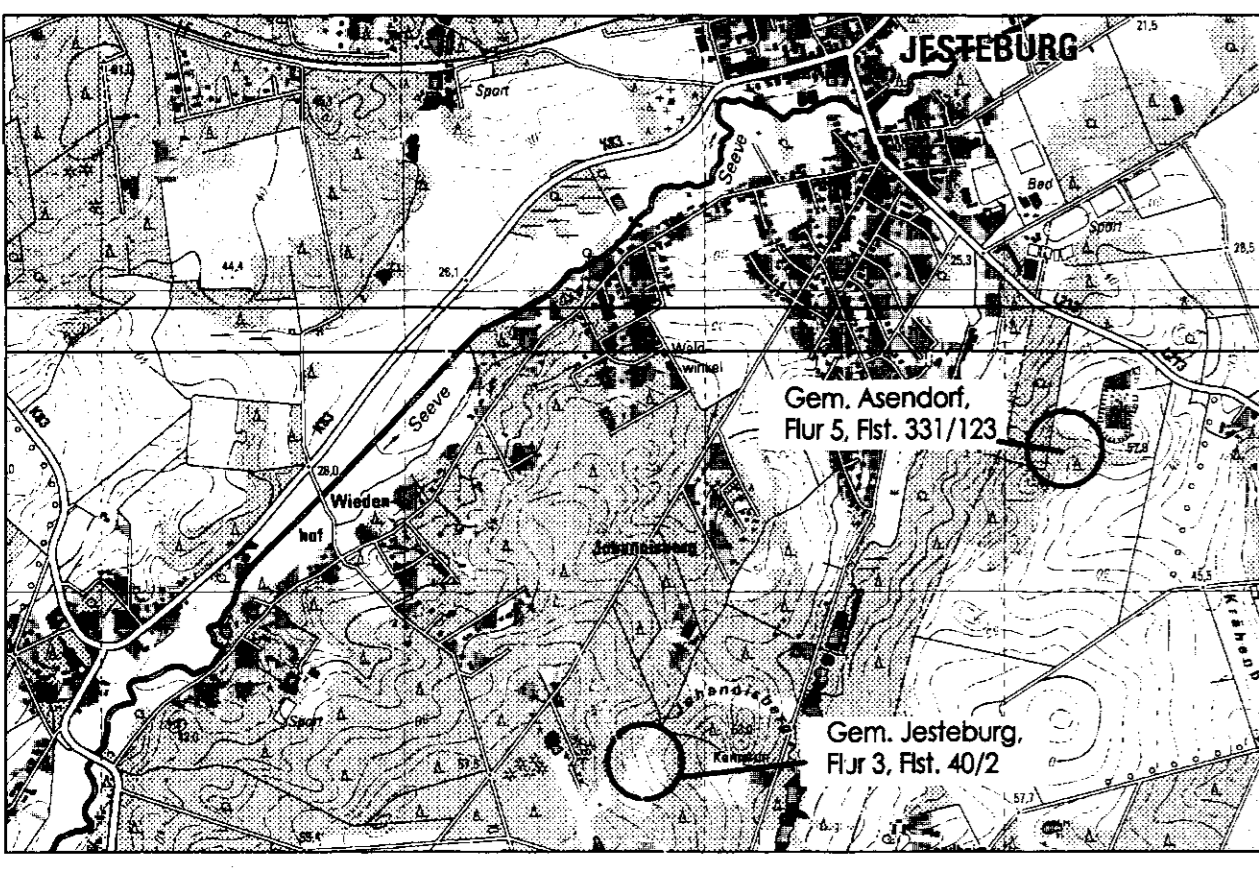
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.01.2005 bis 03.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg, den 05.08.2005 *gez. Manger-Scheller*  
Gemeindedirektorin

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 18.05.2005 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung dazu beschlossen.

Jesteburg, den 05.08.2005 *gez. Manger-Scheller*  
Gemeindedirektorin

LAGE DER AUSGLEICHSFÄCHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung
  - 1.1 Nutzungen nach § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in das Wohngebiet eingliedern. § 1 (5) BauNVO
  - 1.2 Je vollendeter 800 qm Grundstücksfläche im WA-Gebiet bzw. 1.000 qm im WR-Gebiet ist eine Wohneinheit zulässig. Maßgeblich ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland liegt. Eine zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist zulässig, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
  - 1.3 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt mindestens 1000 m², je Doppelhaushälfte mindestens 800 m². § 9 (1) Nr. 6 BauGB
  - 1.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m. Die Bezugshöhe ist die Höhe der Fahrbahndecke der erschließenden Straße, gemessen in der Mitte des Grundstücks. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (2) BauGB
  - 1.5 Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche („Brandschutzfläche“) sind auch Nebengebäude unzulässig. Der Bewuchs mit Nadelgehölzen und die Lagerung brennbarer Materialien sind hier untersagt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Wasserwirtschaft
  - 2.1 Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser ist über ein straßenbegleitendes Mulden-/Rigolensystem abzuführen oder die Sickerfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche zuzuführen. § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. § 9 (20) BauGB
  - 2.2 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, Pflaster mit hohem Fugenantrieb, Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten. Bei einer geschlossenen Befestigung ist der Abfluss so weit zu drosseln, dass der natürliche Abfluss bei unbefestigtem Zustand nicht überschritten wird. § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. § 9 (20) BauGB
- Grünordnung
  - 3.1 Mit der baulichen Entwicklung und dem Bau der Erschließungsstraßen wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Als Ausgleich hierfür und als Ersatz für die erforderliche Waldumwandlung werden allen ermöglichten Eingriffen im Plangebiet die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Festsetzung 3.2 zugeordnet. § 9 (1a) BauGB
  - 3.2 Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans sind eine geeignete Fläche von 2,2 ha mit heimischen, standortgerechten Waldbäumen geeigneter Herkunft zu bepflanzen und als naturnaher Wald zu entwickeln sowie 1,0 ha vorhandener Nadelwald durch Unterbau mit standortheimischen Laubbäumen zu einem naturnahen Mischwald zu entwickeln. Die Sicherung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern. § 11 BauGB
  - 3.3 Zum Erhalt eines Waldcharakters in den Wohngebieten ist pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ein standortheimischer Waldbaum zu erhalten oder mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - 3.4 Im Bereich der Anpflanzfläche am westlichen Plangebietstrand ist ein Waldrand naturnah mit standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Es ist ein fließender, mehrstufiger Waldrandaufbau anzustreben. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
  - 3.5 Die geplanten Sickermulden sind mit wechselnden Böschungen und geschwungener Randlinie naturnah zu gestalten. Die Fläche ist nach einer erstmaligen Grünlandensaat so weit möglich sich selbst zu überlassen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Bodenschutz
  - 4.1 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 und § 7 BBodSchG
  - 4.2 Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 u. § 7 BBodSchG

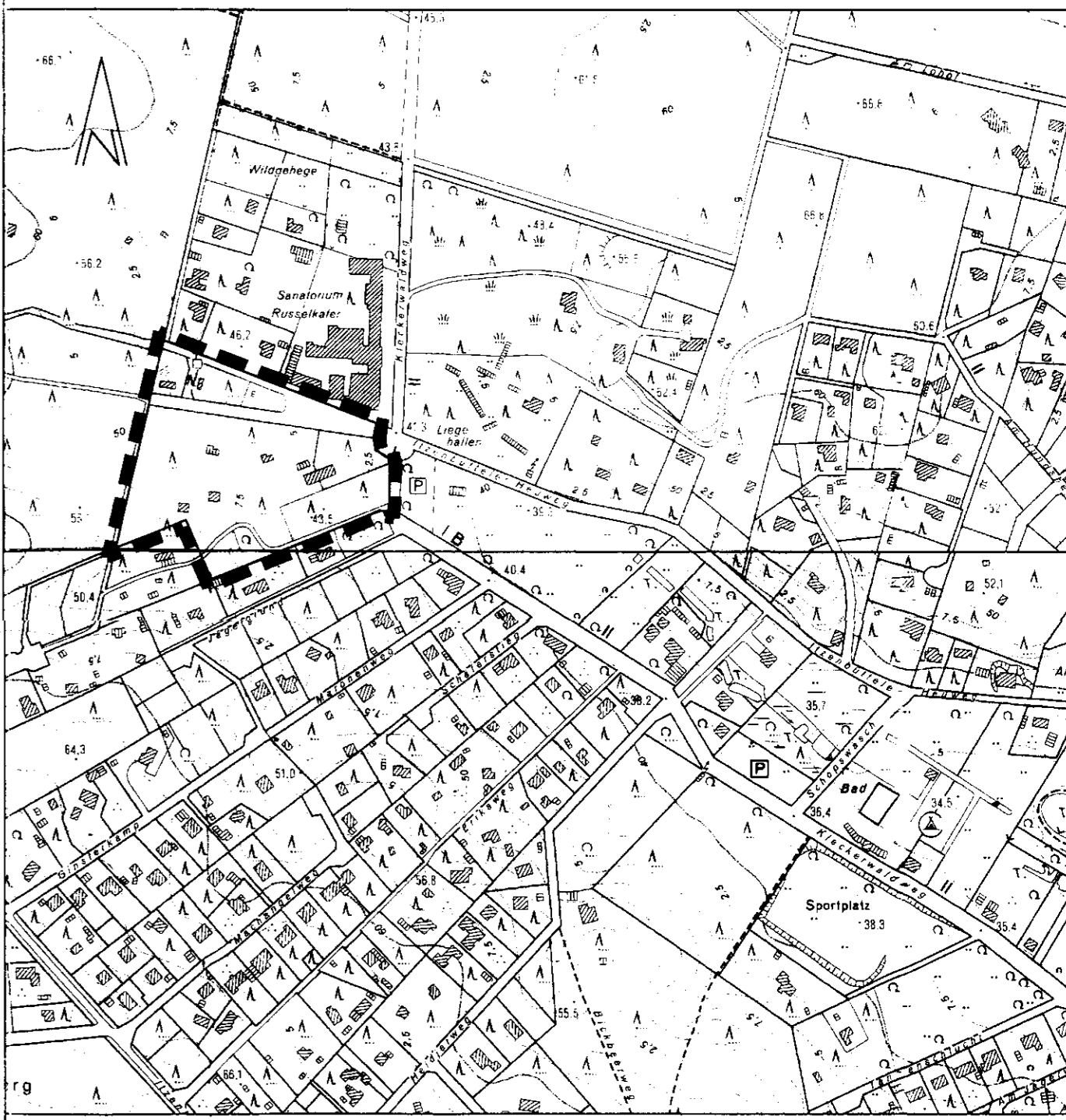
**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.08.2005 im Amtsblatt Nr. 33 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.08.2005 in Kraft getreten.

Jesteburg, den 18.08.2005 *gez. Manger-Scheller*  
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 ..... *gez. Manger-Scheller*

GEMEINDE JESTEBURG  
LANDKREIS HARBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.43  
"RÜSSELKÄFER"



Übersichtsplan M 1:5.000 **MEYER ARC + PARTNER**  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
NEUETORSTRASSE 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) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg diesen Bebauungsplan Nr. 1.43 "Rüsselkäfer", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jesteburg, den 05.08.2005 *gez. Manger-Scheller*  
Gemeindedirektorin

**HINWEISE**

- Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Entfemen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Rechtsgrundlagen  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004  
Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsvorschrift § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990  
in der aktuellen Fassung  
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

