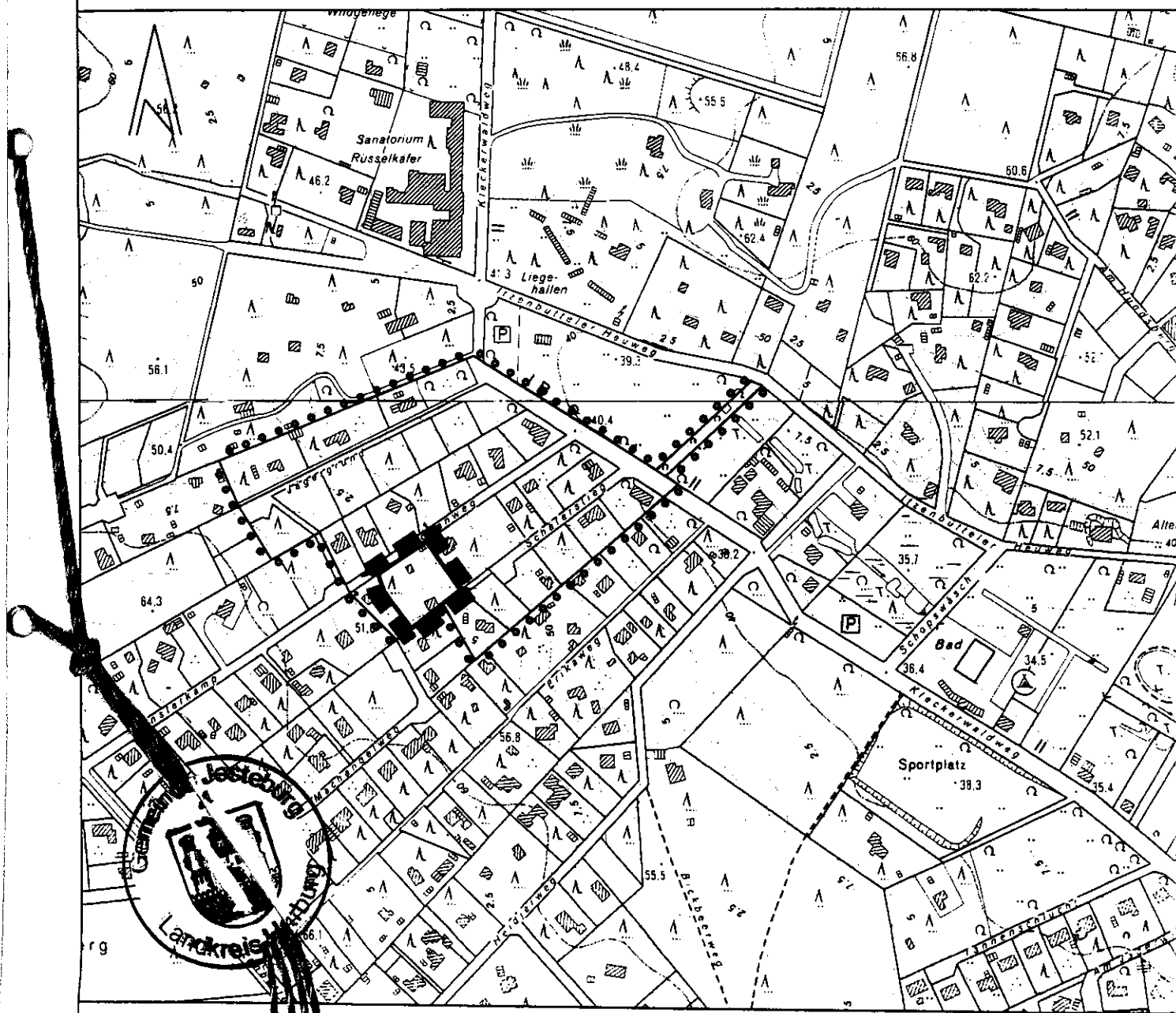


# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1.27 "MARONENWEG"

## 2. AUSFERTIGUNG

### BEGRÜNDUNG



Übersichtsskizze 1:5000  
Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan  
Geltungsbereich B-Plan Nr.1.27

MEYER ARC + PARTNER  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU  
NEUESTORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG  
TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474  
E-MAIL: STADTBAU@MEYER-ARC.DE

Gemeinde Jesteburg, Landkreis Harburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 "Maronenweg"

Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

### Inhaltsverzeichnis

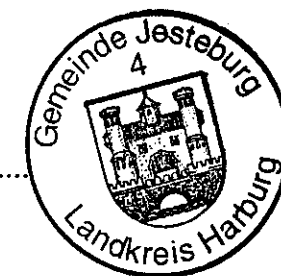
- Präambel und Hinweise
- Ergänzende textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung
- Planzeichnung der 1. Änderung
- Planzeichenerklärung
- Ausschnitt aus dem Ursprungsplan
- Textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsplan
- Begründung
  - 1.0 Vorbemerkung
  - 2.0 Anlass und Ziel der Planung
  - 3.0 Rahmenbedingungen
  - 4.0 Wesentlicher Planinhalt
    - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
    - 4.3 Natur und Landschaft
- Verfahrensvermerke

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Jesteburg, den 19.05.06

*W. Meier*  
Bürgermeister



*G. Schell*  
Gemeindedirektorin

### HINWEISE

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch in der Neufassung v. 23.09.2004 in der aktuellen Fassung
  - Bauutzungsverordnung 1977 v. 15.09.1977
  - Planzeichenerverordnung v. 18.12.1990

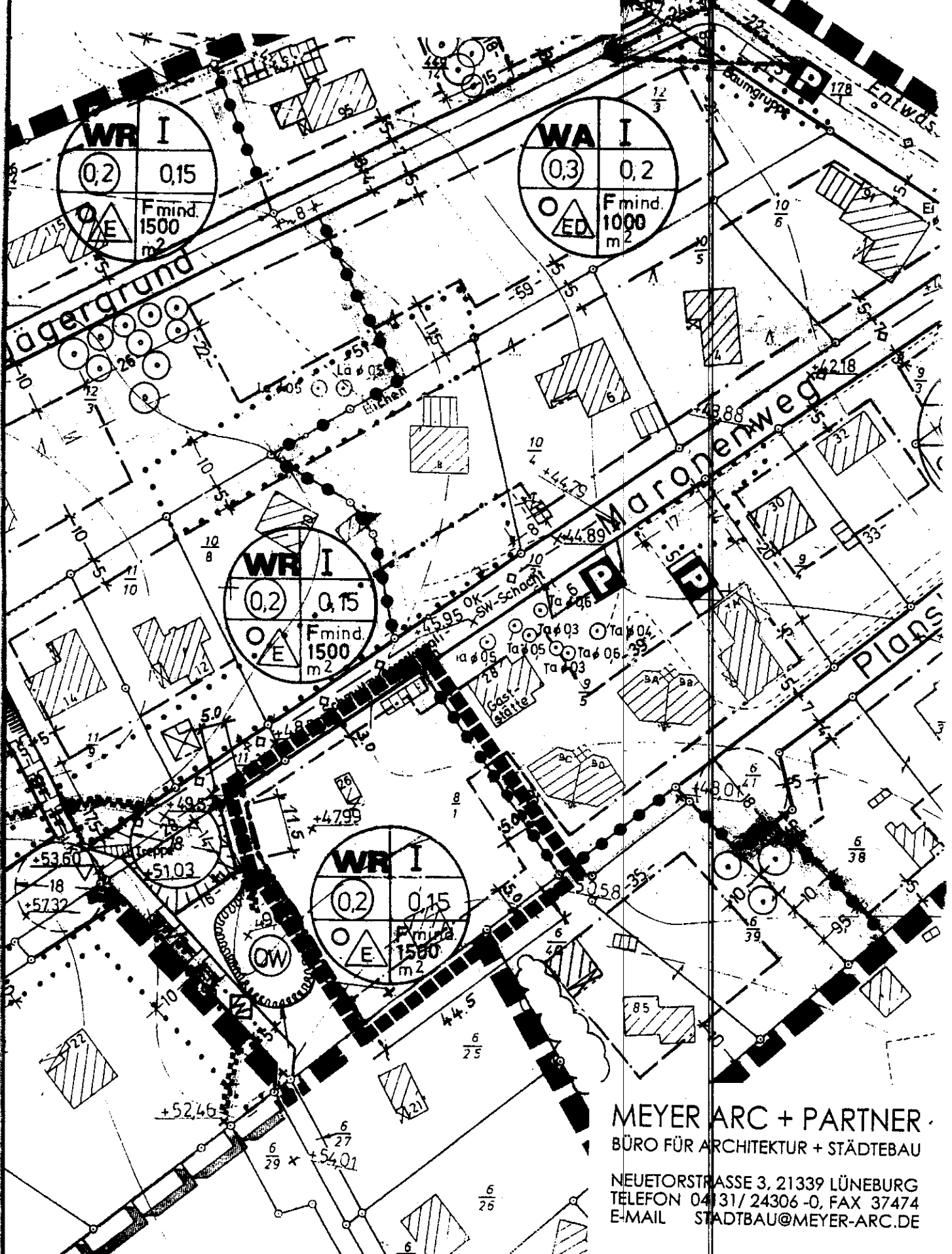
Die textlichen Festsetzungen und wesentliche Teile der Planzeichnung werden von der Änderung nicht berührt. Die für den Ursprungsplan maßgebliche Bauutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 gilt auch für die Änderungsfäche fort.

### ergänzende TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg"

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen 1. bis 7. gelten fort.

- Die im Geltungsbereich der Änderungsfäche in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen zum Erhalt von Bäumen werden aufgehoben.
- Als Ausgleich für die entfallenen Bindungen sind auf dem Grundstück acht standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und zu pflegen. Bereits in der festgesetzten Qualität bestehende heimische Laubbäume mindern diese Verpflichtung entsprechend ihrer Anzahl. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Temporäre Überflutungen von Souterrain- und Kellergeschossen können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen für diese Räume bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen.

## ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1.27 "MARONENWEG" VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB



MEYER ARC + PARTNER  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTBAU  
NEUESTORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG  
TELEFON 04131/24306-0 FAX 37474  
E-MAIL: STADTBAU@MEYER-ARC.DE

### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschosshöhezahl  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

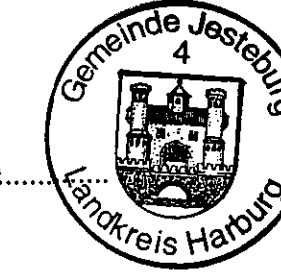
Offene Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Größe der Fläche mindestens 1500 m² (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietes, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" und die Begründung dazu in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Jesteburg, den 19.05.06



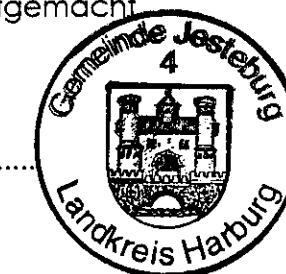
*G. Schell*  
Gemeindedirektorin

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 09.03.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Jesteburg, den 19.05.06



*G. Schell*  
Gemeindedirektorin

#### Planunterlage

Kartengrundlage:  
Bebauungsplan Nr. 1.27 "Maronenweg" im Maßstab 1:1000 mit Stand vom März 1984.  
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 4 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).  
Hinweis: Außerhalb des Plangebietes wurde der Gebäudebestand mit Stand vom 07.06.2005 über REGIS der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) entnommen und hiermit die Planunterlage ergänzt. Im Plangebiet waren keine Veränderungen zum Stand vom März 1984 in der ALK verzeichnet.

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Architekten Heinz Meyer Birgit Meyer-Haui Reiner Schild  
Neuestorstraße 3, 21339 Lüneburg Telefon 04131/243060  
Internet: www.meyer-arc.de E-Mail: info@meyer-arc.de

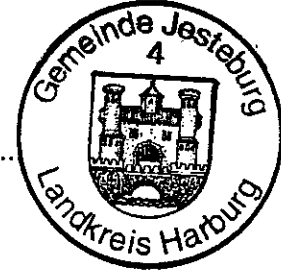
Lüneburg, den 15.05.06

*H. Meyer*  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 12.07.2005 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" und der Begründung haben vom 21.07.2005 bis 22.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg, den 19.05.06

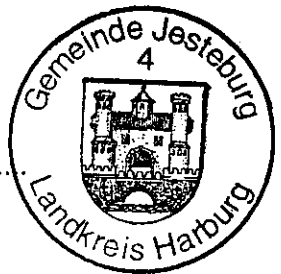


*G. Schell*  
Gemeindedirektorin

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 23.03.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 19.05.06



*G. Schell*  
Gemeindedirektorin

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Jesteburg, den .....

Gemeindedirektorin

### Verletzung Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 "Maronenweg" nicht geltend gemacht worden.

Jesteburg, den .....

Gemeindedirektorin