

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

SO Sondergebiet Jugendhilfe (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3
FH Höchstzulässige Firsthöhe

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

Baugrenze

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Pr Private Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Pr Private Grünflächen
RR Regenrückhalteanlage

13. Flächen, 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze
M Müllbereichsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

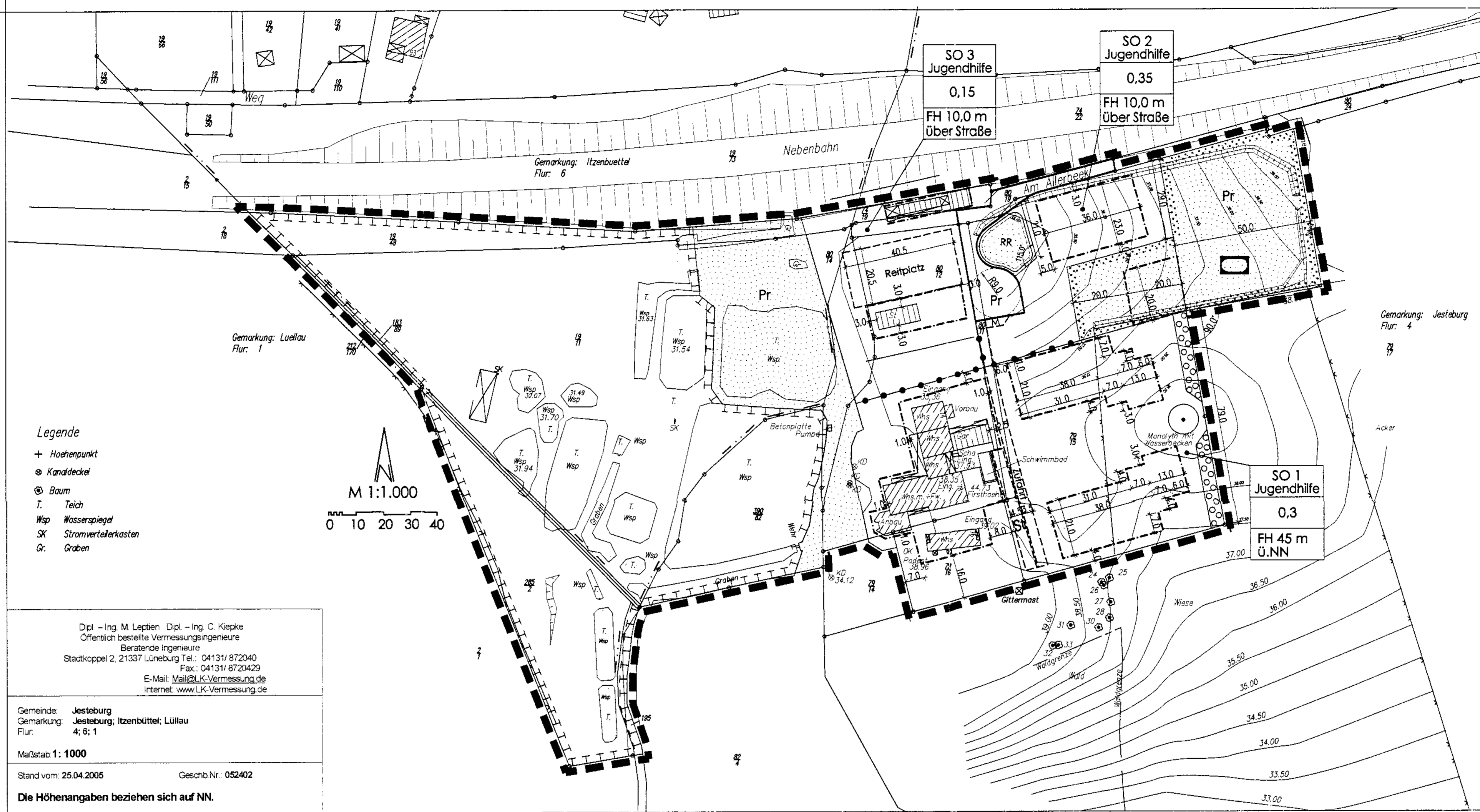
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze vorhanden
Flurstücknummer
Vorhandenes Gebäude

HINWEISE

1. Denkmalschutz
Wenn während der Erarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 NDSchG die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Entferten des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995
In der jeweils aktuellen Fassung



Legende
+ Höhenpunkt
Kandeeckel
Baum
T Teich
Wsp Wasserspielplatz
SK Stromverteilerkasten
Gr Graben

Dipl.-Ing. M. Leptien Dipl.-Ing. C. Klepke
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Stadtkoppel 2, 21337 Lüneburg Tel.: 04131/872040
Fax: 04131/8720429
E-Mail: Mail@LKVermessung.de
Internet: www.LKVermessung.de

Gemeinde Jesteburg
Gemarkung: Jesteburg, Ithenbüttel, Lüllau
Flur: 4; 6; 1
Maßstab 1: 1000
Stand vom: 25.04.2005 Geschn. Nr. 052/402
Die Höhenangaben beziehen sich auf NN.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 15.09.2004 die Aufteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.47 „Forellenhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Jesteburg, den 25.04.2005
Bürgermeister
Gemeinde Jesteburg
Landkreis Harburg

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte für Gemarkung Jesteburg, Flur 4, Gemarkung Ithenbüttel, Flur 6, Gemarkung Lüllau, Flur 1, jeweils Maßstab: 1:1.000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vergl. § 5 Abs.3 NVermG).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2005). 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.

Lüneburg, den 25.04.2005
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau
Dipl.-Ing. Arch. Heinz Meyer Birgit Meyer-Thaut Reiner Schild
Neuetorstraße 3 · 21339 Lüneburg · Tel. 04131/24306-0 · Fax 37474
Lüneburg, den 25.04.2005
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 05.07.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.47 „Forellenhof“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans/und der Begründung haben vom 17.07.2006 bis 01.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg, den 25.04.2005
Bürgermeister
Gemeinde Jesteburg
Landkreis Harburg

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

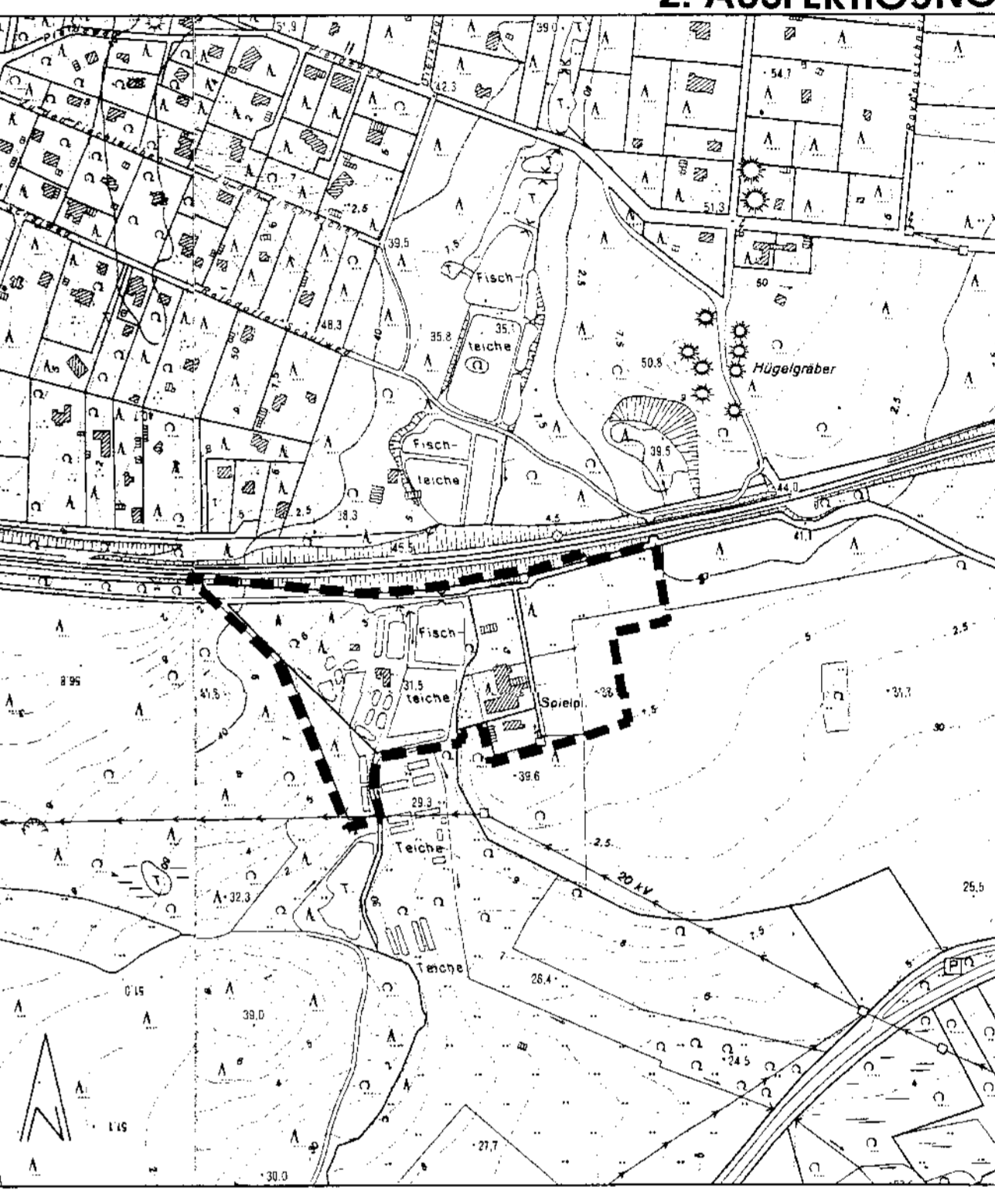
Jesteburg, den 25.04.2005
Bürgermeister
Gemeinde Jesteburg
Landkreis Harburg

Bekanntmachung
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Jesteburg, den
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Bauliche Nutzung
- 1.1 Die Sondergebiete „Jugendhilfe“ dienen der Unterbringung von Einrichtungen für die stationäre pädagogisch-therapeutische Arbeit mit Kindern, Jugendlichen und jungen Volljährigen. § 1 (4) BauNVO
- 1.1.1 Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von zentralen Einrichtungen. Zulässig sind: § 1 (4) BauNVO
Wohngebäude mit Personal- und Jugendwohnungen, Verwaltungs- und Büroräume, auch für sonstige nicht der Jugendhilfe dienenden Gewerbetätigkeiten bis höchstens 100 qm, Gebäude für pädagogisch-therapeutische Einrichtungen (Seminar- und Therapieräume, Werkstatteinrichtungen), Unterbringungsgebäude für Gerätschaften und Fahrzeuge.
- 1.1.2 Die Sondergebiete 2 und 3 dienen der Unterbringung von dem Sondergebiet 1 zugeordneten Einrichtungen. Zulässig sind: § 1 (4) BauNVO
Gebäude für pädagogisch-therapeutische Einrichtungen (Seminar- und Therapieräume, Werkstatteinrichtungen), Sport- und Freizeitanlagen, Unterbringungsgebäude für Gerätschaften und Fahrzeuge, Anlagen und Einrichtungen für eine nicht gewerbliche Tierhaltung (z. B. Stallgebäude, unbefestigter Reitplatz).
- 1.1.3 Zulässig sind insgesamt höchstens 30 Betreuungseinheiten. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 1.1.4 Ein unbefestigter Reitplatz (bspw. Sandplatz) muss nicht in die nach § 19(4) zulässige Überschreitung hinzu gerechnet werden. Gleiches gilt für Flächen, die einen Abflussbeiwert von mindestens 0,7 haben. § 19 (4) BauNVO
- 1.2 In der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist ein dem Sondergebiet Jugendhilfe (bspw. für die Freizeittgestaltung bzw. Therapiezwecken) dienender überdachter Reit-/Longierplatz innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- 2.0 Grünordnung
- 2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind truppweise mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind 70 % der Gehölze als Sträucher und 30 % als Bäume zu verwenden. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 2.2 Zum Ausgleich der durch den B-Plan bedingten Eingriffe sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die in der Anlage 3 dargestellten wasserbaulichen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

**GEMEINDE JESTEBURG
LANDKREIS HARBURG**
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 1.47 "FORELLENHOF"**
2. AUSFERTIGUNG



Übersichtsplan M 1:5000
MEYER ARC + PARTNER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU
NEUETORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474
E-MAIL: STADTBAU@MEYER-ARC.DE

PRÄAMBEL

- 2.2 Die neu geschaffenen bzw. umgestalteten Wasserflächen sind ebenso wie die unverändert bleibenden Gewässer anschließend sich selbst zu überlassen. Die einmalige Querung des neu geschaffenen Fließgewässers mittels eines sich landschaftlich einfügenden Stegbauwerks ist zulässig. Die Freiflächen innerhalb der Maßnahmenfläche sind zukünftig der Sukzession zu überlassen oder extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Standortfremde Nadelgehölze sind zu entfernen. Der Ersatz durch standortheimische Laubgehölze ist zulässig. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 3.0 Immissionsschutz
- 3.1 Die der Bahntrasse zugewandten Aufenthaltsräume von Hauptgebäuden sind mit Außenflächen auszurüsten, die ein resultierendes bewertetes Außenräummaß R' von mindestens 40 aufweisen. Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 4.0 Oberflächenentwässerung
Das in den Sondergebieten und auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Wasser ist der festgesetzten, naturnah zu gestaltenden Versickerungsmulde zuzuleiten. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gemäß dem Gesetz über Urheberrecht und andere Schutzrechte befragen wir uns für diesen Plan (zeichnerische Darstellung und Texte) die Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf er weder veröffentlicht, vervielfältigt, geändert, Dritten zugänglich gemacht noch für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.
s:\jesteburg\1_47 Forellenhof\cad\9042ent5 endg\01lg.dwg gez. Hag/Smu BL-Gr.: 56 x 93 cm