

Gemeinde Jesteburg, Landkreis Harburg

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.07 "Am Kornberg"

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- Präambel und Hinweise
- Planzeichnung der 4. Änderung und Ergänzung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung
- Textliche Festsetzungen des Ursprungsplans
- 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
- Anlage:
  - 1. Lageplan der Ausgleichsfläche

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jesteburg diese 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.07 "Am Kornberg", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Jesteburg, den 21.05.2008

gez. Höper  
Gemeindedirektor  
Siegelschein

HINWEISE

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
  - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
  - in der jeweils aktuellsten Fassung, sowie
  - Baunutzungsverordnung 1977 vom 15.09.1977

Die für den Ursprungsplan maßgebliche Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 gilt auch für die Änderung und Ergänzung.

Die textlichen Festsetzungen werden von der Änderung nicht berührt. Die Planzeichnung des Ursprungsplans wird nur im Bereich des Flurstücks 145/100 in einem 10,0 m breiten Streifen überplant.

## Gemeinde Jesteburg Landkreis Harburg

### 4. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 1.07 "Am Kornberg"

Übersichtspland M 1:5000

MEYER ARC + PARTNER  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
NEUESTRASSE 3 21339 LÜNEBURG  
TEL. 04131/24306-0 FAX 04131/37474

### GEMEINDE JESTEBURG 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1.07 "AM KORNBURG"

M 1 : 1000

MEYER ARC + PARTNER BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), 2 Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Grundfläche, z.B. 130 m²
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Nur Einzelhäuser zulässig
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
9. Grünflächen
  - Private Grünflächen
12. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - Höhen für Wald
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
15. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Grenze des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg"

MASSST.	1:1000	<b>MEYER ARC + PARTNER</b> BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU NEUESTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474 E-MAIL: STADTBAU@MEYER-ARC.DE
BEARB.	Schi	
GEZ.	Smu	
DAT.	22.01.07	
BLICHT.	A4	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg"

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans 1. bis 10. (siehe nächste Seite) gelten auch für diese 4. Änderung und Ergänzung.

11. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der östlich angrenzenden Grundeigentümer. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
12. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gestufter Waldrand zu entwickeln. Der Waldrand ist naturnah anzulegen. Die in der Begründung aufgeführte Pflanzliste ist beispielgebend. (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)
13. Zur Verbesserung des Brandschutzes sind zwischen der bebaubaren Fläche im WR-Gebiet und der Planungsgrenze im Westen und Norden bauliche Anlagen sowie der Bewuchs mit Nadelgehölzen unzulässig. Das Lagern von brennbaren Materialien ist untersagt. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzungen des Ursprungsplans

1. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. existiert nicht
4. Die unmittelbare Zuwegung und Zufahrt zu den Grundstücken von der L 213 Harburger Straße ist nicht zulässig.
5. Sichtdreiecke sind in einer Höhe von 0,80 m von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten. Einzelne Bäume sind zugelassen, wenn die Baumkrone 2,0 m über Straßenniveau beginnt.
6. Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind zur Einlegung eines Schmutzwasserkanaals zugunsten des Landkreises Harburg zu belasten.
7. In der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen) sind bauliche Anlagen unzulässig.
8. In der Grünfläche (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie Bestandteile der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.
9. Das gesamte Gebiet ist vorwiegend für die Bebauung mit Familienheimen bestimmt.
10. Die Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind als Grünflächen mit heimischen Gehölzen anzulegen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 21.02.2007 die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Jesteburg, den 21.05.2008

gez. Höper  
Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage:  
Automatisierte Liegenschaftskarte, Gemeinde Jesteburg, Gemarkung Jesteburg, Flur 2, Maßstab: 1 : 1.000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 (2) NVerfMG).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 30.04.2008

gez. Stöhl  
Katasteramt Winsen

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Architekten Heinz Meyer, Brigitt Meyer-Thaut, Reiner Schild  
Neuestrasse 3, 21339 Lüneburg Telefon 04131/24306-0  
Internet: www.meyer-arc.de E-Mail: info@meyer-arc.de

Lüneburg, den 22.04.2008

gez. Schild  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 06.06.2007 dem Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" und der Begründung haben vom 02.07.2007 bis 10.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jesteburg, den 21.05.2008

gez. Höper  
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 30.01.2008, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 21.05.2008

gez. Höper  
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.06.2008 im Amtsblatt Nr. 22/08 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" ist damit am 05.06.2008 rechtsverbindlich geworden.

Jesteburg, den 12.06.2008

gez. Höper  
Gemeindedirektor

Verletzung Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1.07 "Am Kornberg" nicht geltend gemacht worden.

Jesteburg, den .....

.....  
Gemeindedirektor

M 1 : 2.000

GEMEINDE JESTEBURG  
4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.07  
"AM KORNBURG"  
LAGE DER AUSGLEICHSFÄCHE

MEYER ARC + PARTNER BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU