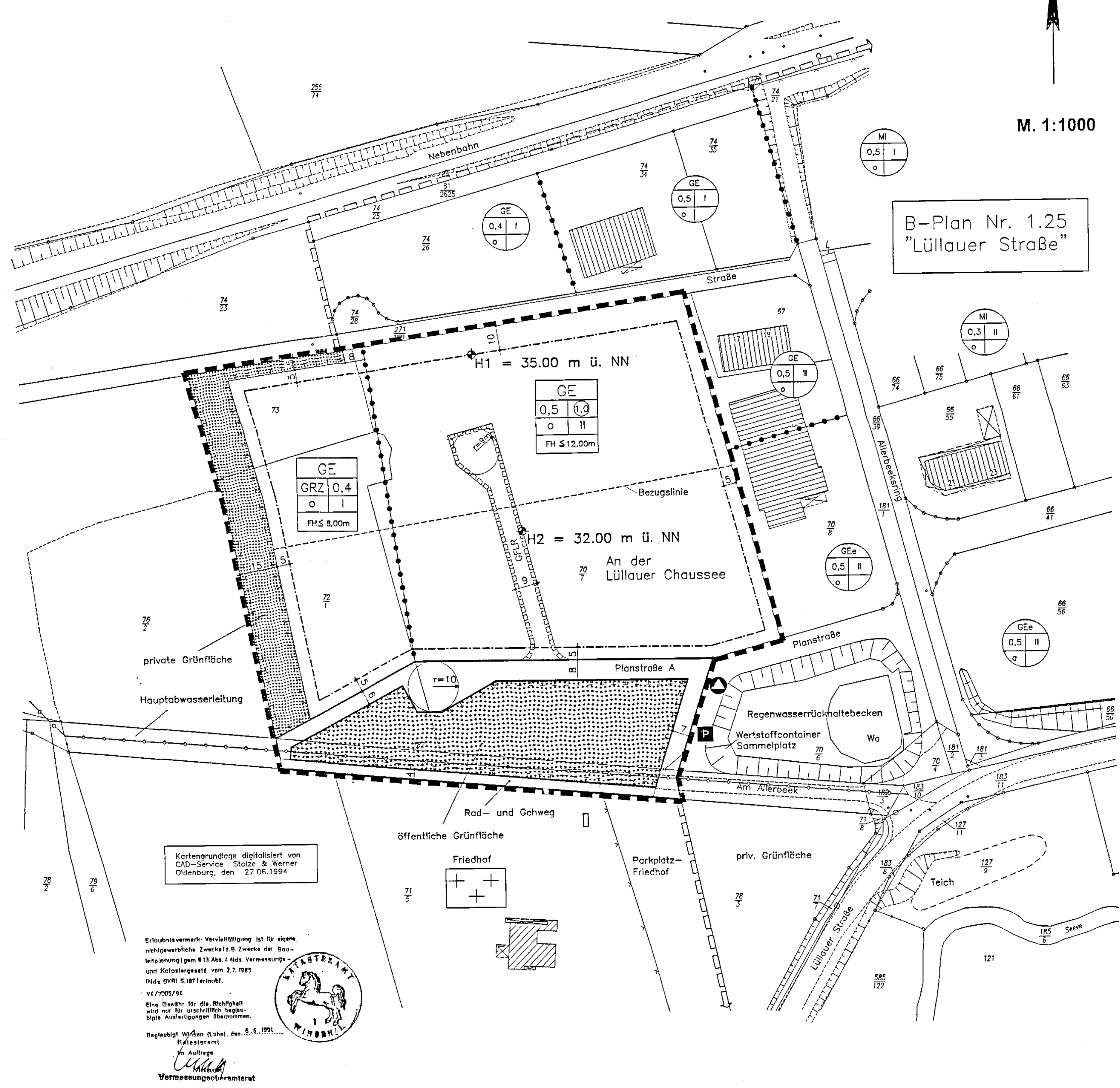


# Bebauungsplan Nr. 1.37 "Am Allerbeek"

## mit Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung



**Präambel und Ausfertigung**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg diesen Bebauungsplan Nr. 1.37 "Am Allerbeek", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung als Satzung beschlossen. In der vorliegenden Planung wird die BauNVO von 1990 angewendet.

Jesteburg, den 13. Juli 2000  
*[Signature]*  
(Bürgermeister)  
*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.37 "Am Allerbeek" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.  
Jesteburg, den 13. Juli 2000  
(Unterschrift)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: *Gemarkung Jesteburg, Flucht*  
Liegenskizze: *Gemarkung Jesteburg, Flucht*  
Maßstab: *1:1.000*  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist möglich.  
Jesteburg, den 13. Juli 2000  
*[Signature]*  
Katasteramt *[Signature]*  
(Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Planungsbüro INGWA GmbH  
Oldenburg, den 09.08.2000  
*[Signature]*  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.03.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.01.1998 bis 20.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Jesteburg, den 13. Juli 2000  
*[Signature]*  
(Unterschrift)

**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.07.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 11.08.1999 gegeben. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.08.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.09.1999 gegeben.  
Jesteburg, den .....  
(Unterschrift)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.05.2000 die Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung beschlossen.  
Jesteburg, den 13. Juli 2000  
*[Signature]*  
(Unterschrift)

**Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 21. Juli 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27. Juli 2000 rechtsverbindlich geworden.  
Jesteburg, den 28. Juli 2000  
*[Signature]*  
(Unterschrift)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Jesteburg, den .....  
(Unterschrift)

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Jesteburg, den .....  
(Unterschrift)

### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen (gemäß § 8 (3) Nr. 2-3 BauNVO) nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei der Ermittlung der Geschöfliche, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
- Innerhalb der Gewerbegebiete dürfen die baulichen Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 12,00 m bzw. 8,00 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).  
Bezugspunkte:  
- Bezugspunkt für das nördliche Plangebiet (nördlich der Bezugslinie): gebietsbezogener Höhenpunkt (H1), H1 = 35,00 m ü NN (§ 18 (1) BauNVO).  
- Bezugspunkt für das südliche Plangebiet (südlich der Bezugslinie): gebietsbezogener Höhenpunkt (H2), H2 = 32,00 m ü NN (§ 18 (1) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB) sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, nach Maßgaben des Kap. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.37 "Am Allerbeek" durchzuführen.
- Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).
- Zur Regelung des Wasserabflusses im Untergrund, in den tieferen Grabkessschichten, darf dieser Bereich durch Baumaßnahmen nicht gestört werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht tiefer als 3,00 m zu errichten (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Für vorhandene, erhaltenswerte Gehölzflächen und Einzelgehölze sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen-Teil-Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend zu treffen. Schutz von Gehölzen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind 10 % der privaten Baugrundstücksflächen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Landschaftsfasern nach Maßgabe des Kap. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.37 "Am Allerbeek", dauerhaft anzulegen (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

### Nachrichtliche Hinweise

- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an den Schmutzwasserkanal des Landkreises Harburg.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten müssen alle Erdarbeiten, insbesondere das Abschleifen von Mutterboden und die Erschließung des Geländes, nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz genehmigt sowie frühzeitig mit der Abt. Bodendenkmalpflege abgesprochen werden. Mit Ausgrabungen muß gerechnet werden. Diese müssen geduldet werden.
- Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist eine lichte Höhe von 4,70 m von Überbauungen und Durchfahrten freizuhalten.

### Teilungsgenehmigungssatzung

- Die Teilung eines Grundstückes bedarf gem. § 19 (1) BauGB zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Jesteburg.
- Diese Satzung tritt mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes in Kraft.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
Geschöfliche Zahl GFZ z.B. 1,0  
Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4  
Zahl der Vollgeschosse z.B. II - geschossig als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe z.B. FH ≤ 8,00 m Bezugspunkte s. textliche Festsetzung Nr. 3  
H1, H2 Bezugspunkte für die Firsthöhen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o Offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
- - - - - unterirdisch (Hauptwasserleitung)
- Grünflächen**  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1.25 "Lüllauer Straße"  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Leitungsträger  
Bezugslinie für die Bezugspunkte der Firsthöhen

## Gemeinde Jesteburg Bebauungsplan Nr. 1.37 "Am Allerbeek"

mit Satzung über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung

