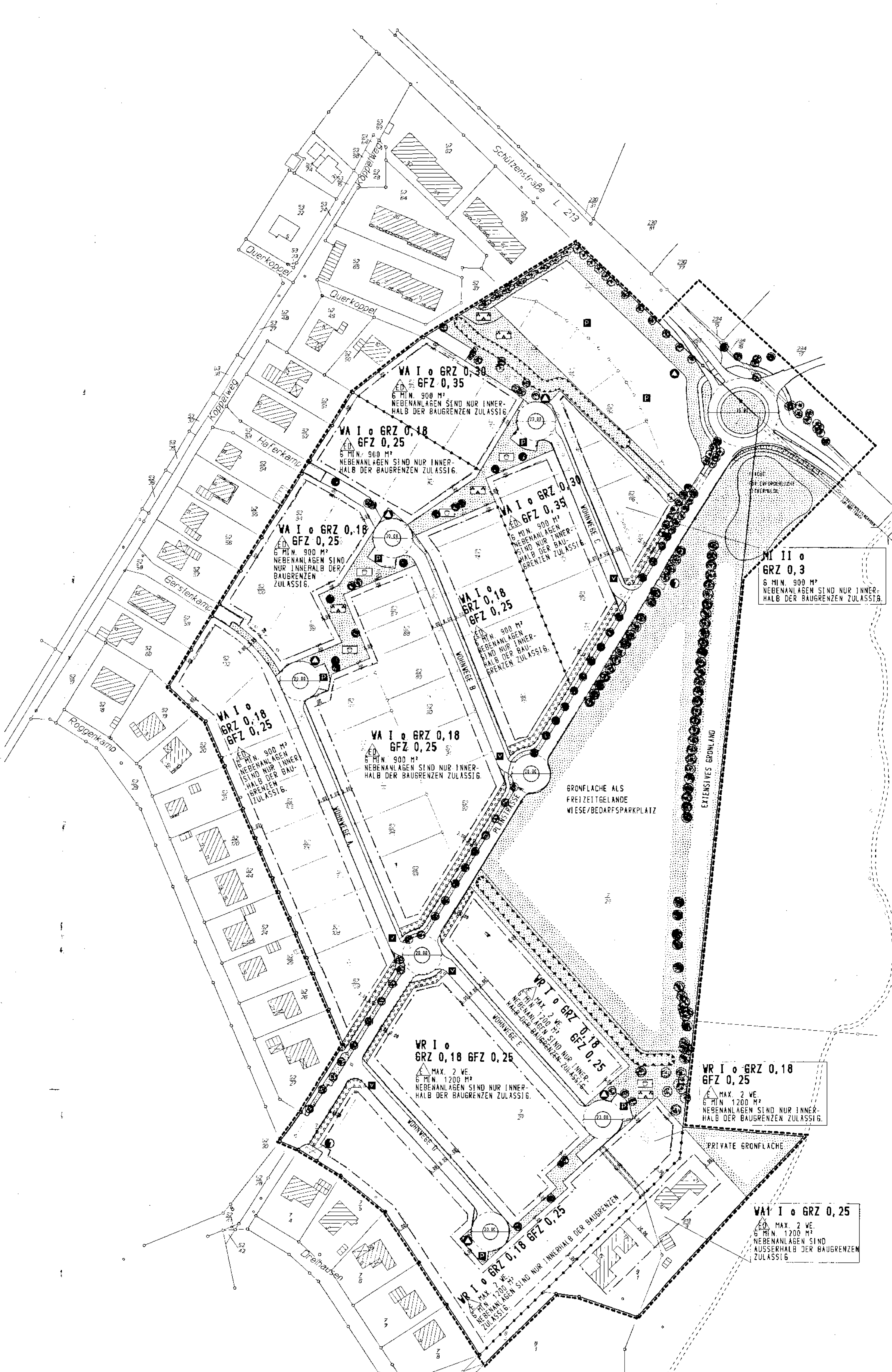

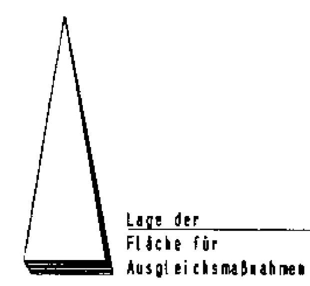

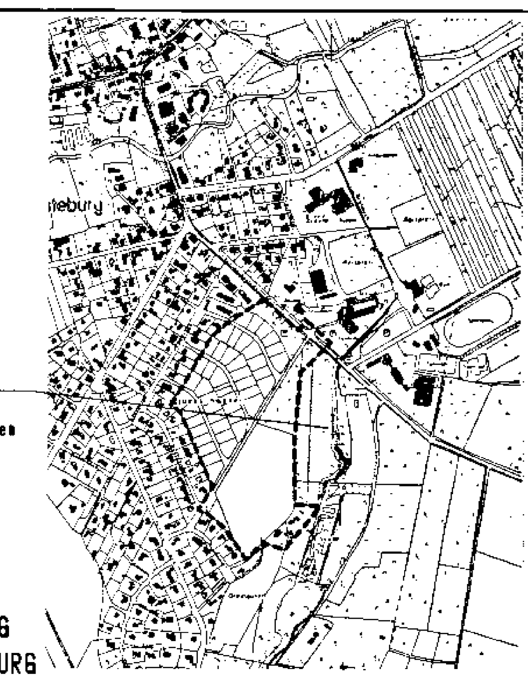

LANDKREIS:	HARBURG
GEMEINDE:	JESTEBURG
GEMARKUNG:	JESTEBURG
FLUR:	3
MASSSTAB:	1:1000

OBERSICHT M. 1: 10 000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127).

Bauordnung für das Land Niedersachsen - Landesbauordnung - (BauO) vom 23.07.1973 (GVbl. S. 259) in der Fassung vom 13.07.1995 (NDS. GVbl. S. 19)

Verfahrensvermerke:

1. PRAAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des Par. 1 Abs. 3 und des Par. 10 und Par. 19 des Baugesetzbuches (BauGB) (Par. 56 NBauO in Verbindung mit Par. 97 und 98 NBauO) und des Par. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Jesteburg diesen Bebauungsplan Nr. 1.10, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Jesteburg, den 18.05.1999

Bürgermeister — Gemeindedirektor

2. Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.97 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 gefaßt und beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß Par. 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jesteburg....., den 18.05.1999 — Gemeindedirektorin

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß Beschluß des Verwaltungsausschusses der Gemeinde vom 03.09.97 wurde die Öffentlichkeit ges. Par. 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.97 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet. Die Pläne lagen in der Zeit vom 07.11.97 bis 21.11.97 in der Gemeindeverwaltung Jesteburg, Niedersachsenplatz 5, Altes Rathaus, Zimmer 43 zur Einsicht aus. Stellungnahmen konnten bis zum 24.11.97 vorgelegt werden. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Jesteburg....., den 18.05.1999 — Gemeindedirektorin

4. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Jesteburg, Flur 3 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Par. 13 Abs. 4 des niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.98). 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.

Schessel......., den 21.04.1999 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

4a. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Architekten-Contor Büro Soltau

Soltau......., den 21.04.1999 — Planverfasser

5. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.07.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.98 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom 14.09.98 bis 13.10.98 gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg....., den 18.05.1999 — Gemeindedirektorin

6. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.01.99 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt, und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß Par. 3, Abs. 3 Satz 1 u. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften haben vom 08.02.99 bis 22.02.99 gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg....., den 18.05.1999 — Gemeindedirektorin

7. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.99 als Satzung (Par. 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Jesteburg....., den 18.05.1999 — Gemeindedirektorin

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß Par. 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 25.05.99 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.05.99 rechtsverbindlich geworden

Jesteburg....., den 11.06. 1999 — Gemeindedirektorin

9. 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 .... — Gemeindedirektorin

10. Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jesteburg....., den .... — Gemeindedirektorin

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)

2. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landkreis Harburg als unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von Denkmalschutzbehörden freigegeben wird.

3. Die Schmutzwasserhausanschlüsse unterliegen dem Anschluß- u. Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz des Landkreises Harburg.

4. Passiver Schallschutz entlang der Planstrasse -A-, auf den westlichen Grundstücken auf einer Einflussbreite von 12,50m ab der Strassenflurstücksgrenze, gem. gutachten Anlage 3. Blatt 1. für den Pegelbereich 55 bis 60 dB(A).
Gemäss Lärmpegel IV sind innerhalb dieses bereiches Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Zu- und Abluftöffnungen sind schallgedämmt herzustellen.

5. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Mauern, Holzzäune und Hecken zulässig.

Die Einfriedungen müssen von der Grundstücksgrenze Abstand halten, und zwar entsprechend ihrer Höhe
Höhe der Einfriedung bis 0,80m - Grenzabstand 0.00m.
Höhe der Einfriedung von 0,80m - 1,80m - Grenzabstand mit zweifacher Höhe.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

6. Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Plangebiet Natriumdampfleuchten zu verwenden.

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA + WA¹	Allgemeine Wohngebiete Zulässig sind nur Wohngebäude gem. Par. 4 Abs.(2).1 BauNVO. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes Gem. Par. 4 Abs. (3) .1 BauNVO zulässig. Werden Stellplätze und Zufahrten aus versickerungsfähigem Material hergestellt, so werden diese nur mit 50% als Grundfläche angerechnet. Rechenbeispiel siehe Begründung.
WR	Reine Wohngebiete Zulässig sind nur Wohngebäude gem. Par. 3 Abs. (2) BauNVO. Zugelassen sind Büroräume für Freiberufler in Verbindung mit Wohnraum, wobei die Bürofläche auf max. 50% der Gesamtfläche beschränkt bleibt. Werden Stellplätze und Zufahrten aus versickerungsfähigem Material hergestellt, so werden diese nur mit 50% als Grundfläche angerechnet. Rechenbeispiel siehe Begründung.
MI	Mischgebiet Zulässig sind gem. Par. 6 Abs. 2.1-2.4 BauNVO Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur max. 300 qm Verkaufsfläche Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen sind Nutzungen gem. Par. 6 Abs. 2.5-2.8 BauNVO
z.B. 2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. GRZ 0.3	Grundflächenzahl
z.B. GFZ 0.6	Geschoßflächenzahl
6 min. 900/1200 m²	Mindestgrundstücksgröße

3. Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich, Wohnwege A-D
P	Öffentlicher Parkplatz zeitliche u. räumliche Begrenzung siehe Begründung Pkt. 4.5.e
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

	Elektrizität
	Abfall

6. Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	Private Grünflächen
Zweckbestimmung	Öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung
	Parkanlage
	Spielplatz

7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
	Zu erhaltende Laubbäume
	Anzupflanzender großkroniger Laubbaum Hochstamm.
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Alle Bäume und Sträucher, die auf Grund von Festsetzungen des Bebauungsplanes angepflanzt werden müssen, müssen aus standortheimischen Arten bestehen. Laubbäume müssen überwiegen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20% nicht überschreiten.

Private Grundstücke

1. Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Es sind standortheimische Arten zu verwenden, z.B.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Sandbirke	Betula pendula
Sommerlinde	Tillia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbaum-Hochstämme	

Qualität: Solitär, 3x verpflanzt

2. In den festgesetzten Pflanzstreifen sind Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Es sind folgende Arten zu verwenden:

Eberesche (Sorbus aucuparia)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Eibe (Taxus baccata)	Purpurweide (Salix purpurea)
Feldahorn (Acer campestre)	Salweide (Salix caprea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Haselnuß (Corylus avellana)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Holzapfel (Malus silvestris)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Hundsrose (Rosa canina)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Johannisbeere (Ribes alpinum)	

Qualität: Heister/Sträucher, 2x verpfl., Höhe 60/80cm
Pflanzverband: 1,5m x 1,5m

Öffentliche Grünflächen

3. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgelände, Wiese, Bedarfsparkplatz" sind mind. 60 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind hainartig in Gruppen zu mind. 5 Bäume in den Randbereichen zu pflanzen. Als Leitarten sind zu verwenden: Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur)
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm.

Die im östlichen Randbereich als "Extensives Grünland" ausgewiesene Fläche ist mit robusten Gras-/Wiesenblumenmischungen heimischer Herkunft einzusäen.

4. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" werden als mesophiles Grünland entwickelt. Die Flächen sind mit standortheimischen Wiesengräsern und -kräutern regionaler Herkunft einzusäen. Das Mähgut ist über einen Zeitraum von 5 Jahren von den Flächen zu entfernen, so daß der Standort nährstoffärmer wird und sich hier ein artenreiches mageres Grünland entwickeln kann.
Ergänzend ist ein Lockerer Baumbestand mit mind. 40 Bäumen anzulegen.
Es sind die unter 1. genannten Arten zu verwenden.

5. Entlang der Planstraße A ist die Bepflanzung einer Allee in Ergänzung vorhandener Linden vorzunehmen. Als Baumart ist Winterlinde zu verwenden (Tilia cordata in Sorten, Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm). Von den festgesetzten Standorten kann für die Anlage von Einmündungen, Zufahrten, Versorgungsleitungen usw. bis zu 8 m abgewichen werden.

6. Auf dem öffentlichen Parkplatz (Schützenstraße) sind mind. 20 Laubbäume zu pflanzen. Als Baumart ist Stieleiche (Quercus robur, Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm) zu verwenden.

Hinweis:

Die Maßnahmen unter Ziffer 1. - 6. werden gem. Paragraph 8a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen durch die Anlage der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

Die Durchführung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der gemeinde Jesteburg und dem Vorhabenträger gesichert. Die Maßnahmen unter Ziffer 1. - 6. sind spätestens in der auf die Beendigung der Bau- oder Erschließungsvorhaben folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

8. Sonstiges

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
	Schallschutzwand gem. Gutachten H = 2,50m
	Schallschutzwall gem. Gutachten. B=6.00m H=3.00m
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

9. Höhenfestlegungen für Gebäude

a. Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,3m über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche (Par. 16 NBauO) am Gebäudeanschnitt liegen.

b. Die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche darf bei einem Vollgeschoß 4,3m, bei zwei Vollgeschossen 6,0m über der Geländeoberfläche nach a) liegen. Drempel sind zulässig.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

10. Gestaltung der Dächer

a. Dachneigung: Im Gebiet WA-WA¹ zwischen 15 Grad und 75 Grad. Im Gebiet MI zwischen 30 Grad und 50 Grad.

Flachdächer und Dächer mit Dachneigung bis 14 Grad mit extensiver Begrünung sind im WA-WA¹-WR und MI zulässig.

d. Dachaufbauten: (Dachgauben) sind nur bis zu einer Länge von 75% der Trauflänge zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 75% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,5m betragen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei, Kupfer zulässig.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

11. Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden

Zulässig sind nur folgende Materialien und Farben:

Verblend- (in allen Farben) sowie Kalksandsteinverblendmauerwerk sind zulässig !

Putz mit Farbanstrich

Holz naturbelassen oder Farbanstrich.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

12 Entwässerung

Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

§10

Teilungsgenehmigungen

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

KATASTERGRUNDLAGEN	STRASSENPLANUNG	GRÜNPLANUNG
VERMESSUNGSBÜRO DIPL.-ING. GERD MITTELSTADT DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING. VARELER WEG 24 27383 SCHEESSEL TEL.: 0 42 63 / 936 0 FAX.: 0 42 63 / 936 300	BAU-TEC INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN mbH BILLSTRASSE 101 20539 HAMBURG TEL.: 0 40 / 78 09 69 0 FAX.: 0 40 / 78 09 69 30	PLANUNGSGRUPPE STADTLANDSCHAFT GLOCKSEESTRASSE 1 30169 HANNOVER TEL.: 05 11 / 1 43 91 (92) FAX.: 05 11 / 1 53 38

BEBAUUNGSPLAN JESTEBURG NR.1.10

"BRETTBEEKSKOPPELN-OST"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GEMEINDE JESTEBURG

architekten-contor
h.-j. schmidt
frank dreier
friedrich meine
dipl. ingenieure architekten

BUERO:
PARKWEG 2
29614 SOLTAU
TEL : 0 51 91 / 98 35 55
FAX : 0 51 91 / 98 35 56

Stand: März 1999

SOLTAU 21.4.99
(ORT, DATUM) (UNTERSCHRIFT)