

Dipl.-Ing. K.-H. Twesten Dipl.-Ing. M. Leptien Dipl.-Ing. C. Klopke
 öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Stadtkoppel 2, 21337 Lüneburg, Tel. 04131/81041
 Fax 04131/82330

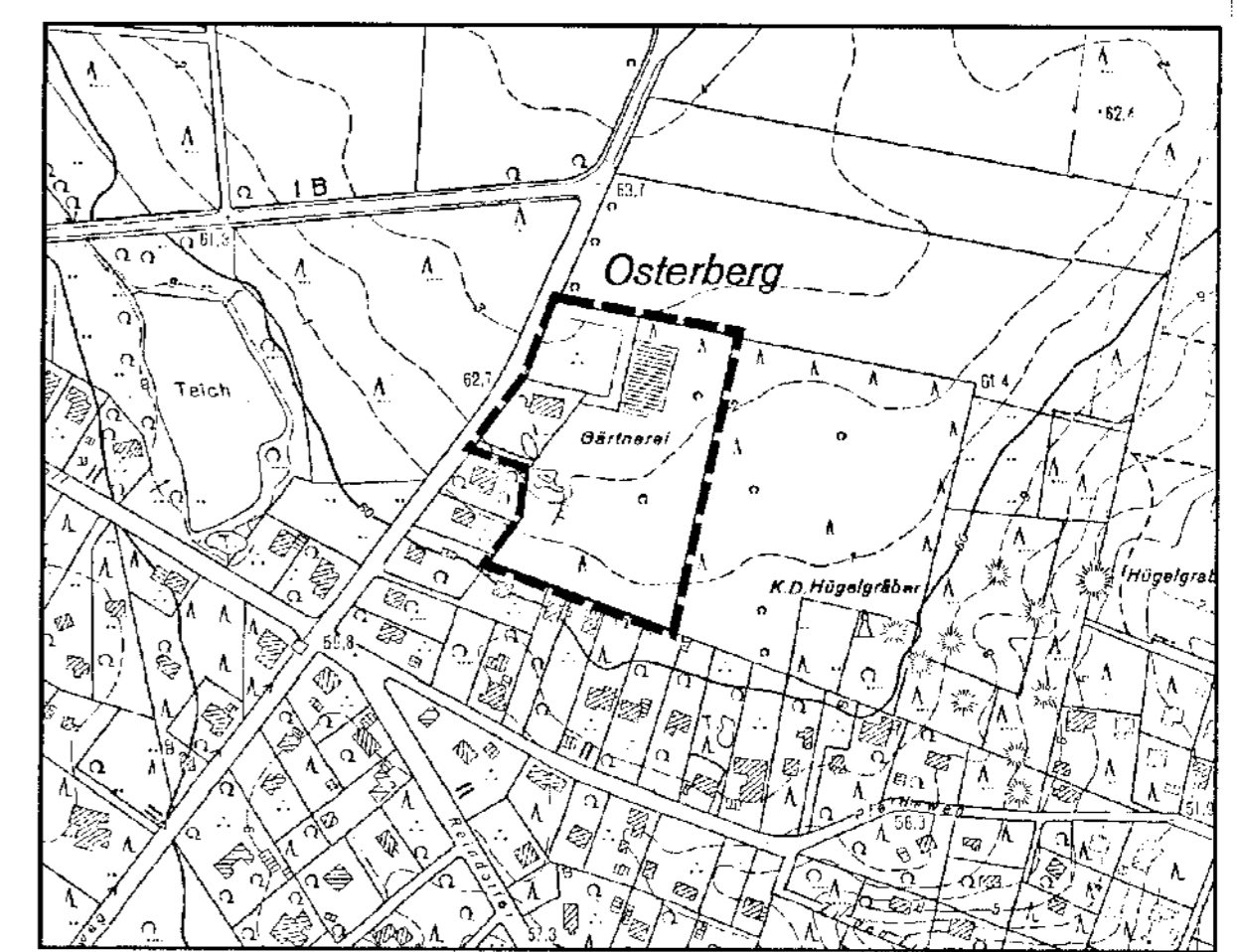
Gemeinde Jesteburg
 Gemarkung Itzenbüttel
 Flur 4 Maßstab 1:1000

Stand vom: 14.04.1997 Gesch.-B.Nr.: 972403

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 WR Reines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
 0,15 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 0,12 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o offene Bebauung
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
6. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
 Öffentliche/private Grünflächen
 Spielplatz
13. 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
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen
 Sichtdreieck

Bebauungsplan 2.03 "Am Ortfeld"



Präambel zur Satzung

Auf Grund des §1 Abs. 3, der §10 und §19 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 2.03 Am Ortfeld, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Teilungsgenehmigungs-Satzung, als Satzung beschlossen.

Jesteburg, den 07.09.98
 Ratsvorsitzender: *H. Scheller*
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) und die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1 1991 S.58) jeweils in der z.Z. geltenden Fassung maßgebend.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.97 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 15.09.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Jesteburg, den 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

Planunterlage

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Gemarkung Itzenbüttel, Flur 4, Maßstab 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet.
 (§3 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.1995, MfL. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 24.4.97)
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 4. 9 1998
 öffentl. best. Verm.-Ing. Twesten, Leptien und Klopke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Henrich-Martin Feuerbach, Osterdecksfeld 8, 21274 Urdeloh, Tel. 04189/383 Urdeloh, den 04.09.1998

Planverfasser: *H.-M. Feuerbach*

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.06.98 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. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.06.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Jesteburg, den 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.09.98 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß §3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Jesteburg, den 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.07.98 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Dem Beteiligten im Sinne von §3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.09.98 Gelegenheit zur Einsprache bis zum 20.09.98 gegeben.

Jesteburg, den 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.98 als Satzung (§10 BauGB) beschlossen. Begründung und die Teilungsgenehmigungs-Satzung beschlossen.

Jesteburg, den 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

Inkrafttreten

Der B-Plan und die Teilungsgenehmigungs-Satzung sind gemäß §10 BauGB am 14.04.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. 1 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.04.1997 rechtsverbindlich geworden.

Jesteburg, den 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

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 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

Mängel der Abwägung

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

Jesteburg, den 07.09.98
 Gemeindedirektorin: *S. Scheller*

I. Textliche Festsetzungen

1. Die GRZ kann bis zur Höhe der festgesetzten GFZ überschritten werden, wenn die unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2 zulässige GFZ eingehalten wird.
2. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihrer Umfassungswände, sind für die Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.
3. Innerhalb des Plangebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
4. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
5. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
6. Die Grundstücksmindstgröße im reinen Wohngebiet beträgt 1.200qm.
7. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern oder zu nutzen.
8. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Schlehe, Holunder u. a.) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Oberflächenwasser der Straße wird in diesen Flächen versickert.
9. Die in der Planzeichnung festgesetzte Rotbuche ist zu erhalten und zu schützen; die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

II. Teilungsgenehmigungs-Satzung

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