

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jesteburg, den _____

(Höper)
Gemeindedirektor

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 08/2016). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Bremervörde, den _____

(Off. best. Verm.-Ing)

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 042611 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg, den _____

(Höper)
Gemeindedirektor

5. Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jesteburg, den _____

(Höper)
Gemeindedirektor

6. Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den _____

(Höper)
Gemeindedirektor

7. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" ist damit am _____ rechtsverändert geworden.

Jesteburg, den _____

(Höper)
Gemeindedirektor

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jesteburg, den _____

(Höper)
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jesteburg, den _____

(Höper)
Gemeindedirektor

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Harburg unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können auch im Fachbereich Bauen im Rathaus der Gemeinde Jesteburg, Niedersachsenplatz 5, 21266 Jesteburg, eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. In den WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2. In den WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstückseite.

Ausnahmsweise kann vom Bezugspunkt abgewichen werden, wenn die Geländesituation es erfordert und die bauliche Anlage sich in die Nachbarschaft einfügt.

3. BAUWEISE

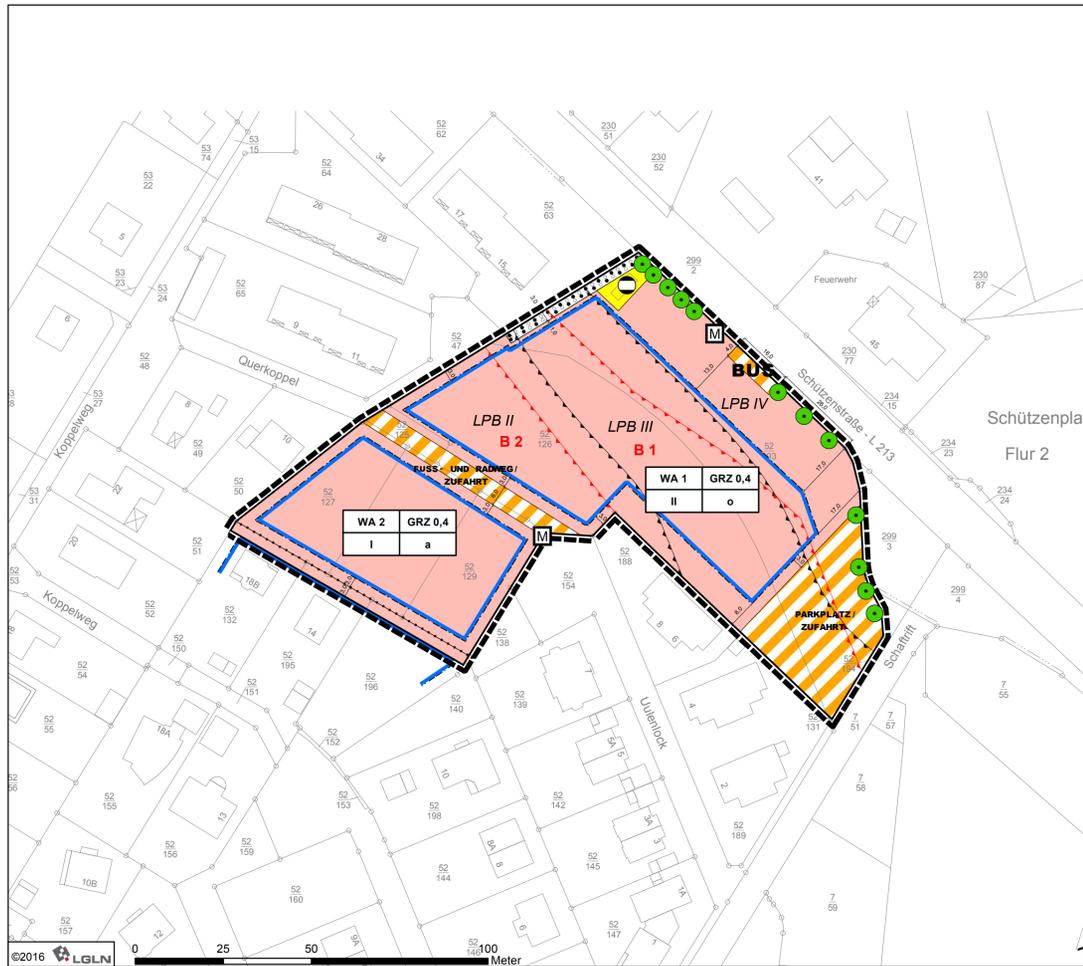
In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

4. ERHALT VON BÄUMEN

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist durch Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm) gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. ERHALT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke zu ergänzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
I / II Maximale Anzahl der Vollgeschosse
o / a Offene / Abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehr

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz / Zufahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg / Zufahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Bushaltestelle

Ver- und Entsorgung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen hier: Gasdruckregelanlage

Naturschutz

Flächen für Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche II bis IV (s. textliche Festsetzung Nr. 7)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Bereiche mit besonderen Schallschutzanforderungen (s. textliche Festsetzung Nr. 7)

Müllbehälterstandplatz am Tag der Abholung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



7. IMMISSIONSSCHUTZ

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Aufgrund der Gewerbelärmimmissionen sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche B 1 und B 2 sind aufgrund von Gewerbelärmimmissionen zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur in Richtung Südwesten zulässig.

Aufgrund von Verkehrslärmimmissionen sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,req} [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches B 1 sind Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Südwesten anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluft-technischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche innerhalb von 40 m Abstand zur Schützenstraße sind auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite (in Richtung Südwesten) anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Hinweis:

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

GEMEINDE JESTEBURG

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.10 "Brettbeeskoppeln - Ost"

Entwurf

Maßstab 1:1.000
Stand: 07.07.2017