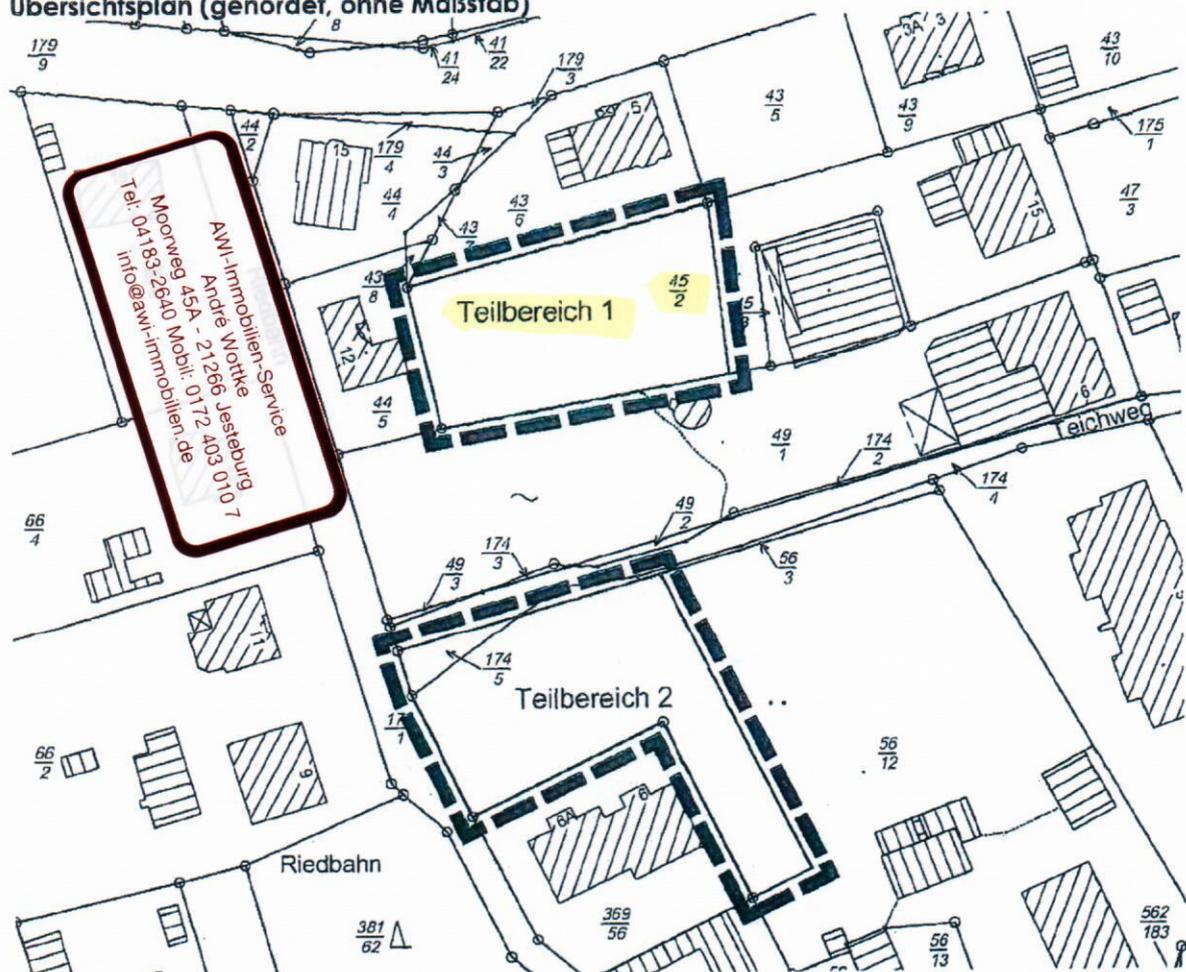


Gemeinde Jesteburg Bebauungsplan Nr. 1.30 „Teichweg“, 1. Änderung

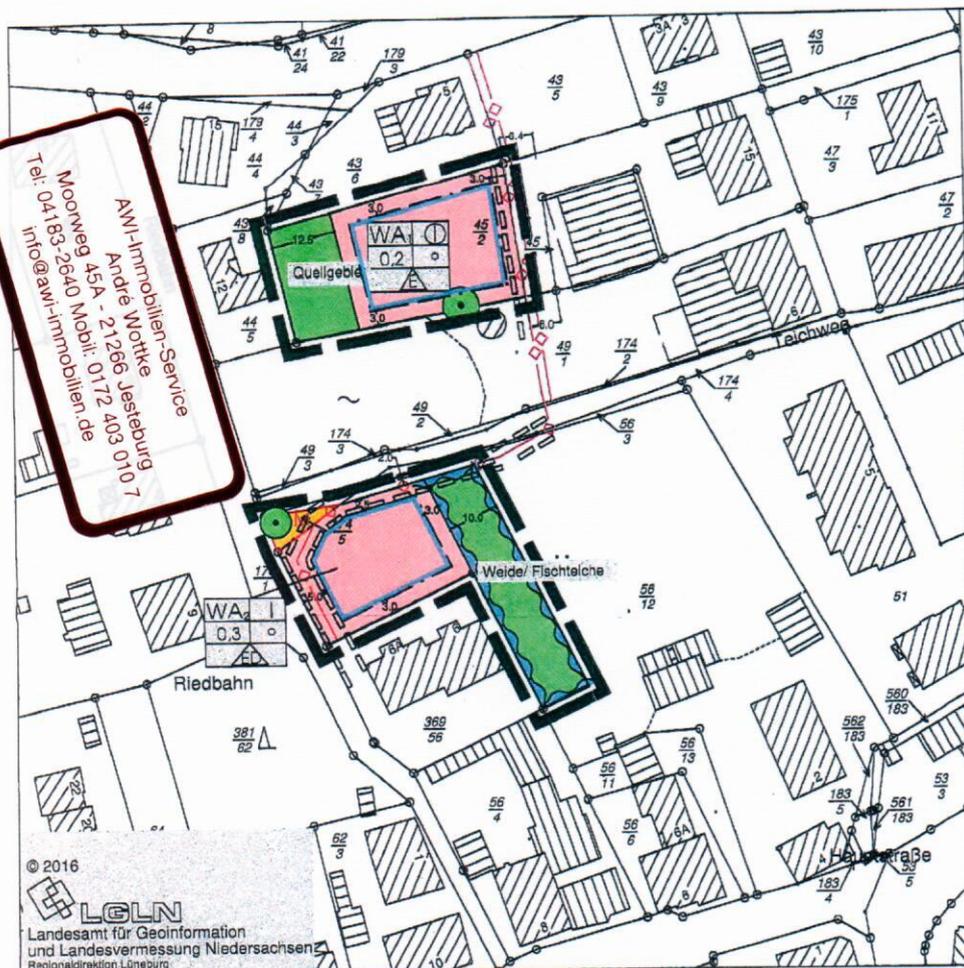
Begründung

Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.





© 2016
LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Lüneburg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung**
 - Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für Doppelhäuser ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
- Erschließung/ Oberflächenentwässerung**
 Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 1 BBodSchG und § 55 Abs. 2 WHG
- Bauen im Grundwasser und Schichtenwasser**
 Innerhalb der Baugebiete ist eine Bebauung nur unter der Voraussetzung zulässig, dass kein Eingriff in den Grundwasserleiter stattfindet. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bodenauffüllung, geringe Bodenpressung) nachzuweisen und sicher zu stellen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Grünordnung**
 Bei Abgängigkeit des zu erhaltend festgesetzten Laubbaumes ist eine artgleiche Nachpflanzung auf dem Baugrundstück spätestens in der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

HINWEISE

- Rechtsgrundlagen:**
 - Baugesetzbuch (BauGB), vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 31.08.2015
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
 - Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 12.11.2015
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 08.09.2015

Planzeichenerklärung

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,2/ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl
 ① Anzahl der Vollgeschosse - zwingend
 ① Anzahl der Vollgeschosse

3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze
 o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 △ nur Einzelhäuser zulässig
 △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
 Quellgebiet
 Weide/ Fischteiche

10 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft:
 Fischteiche

13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 1 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

15 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende des Landkreises Harburg, Wasserbeschaffungsverband (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Müll mind. 2 m² je Wohneinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 —◇— Schmutzwasserleitung unterirdisch (nicht Lagegenau)

II. sonstige Hinweise:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.30' Bereiche, die von der 1. Änderung nicht erfasst sind. Mit Rechtskraftenerlangung der 1. Änderung des B werden die Festsetzungen des Urplans für den G unwirksam. An diese Stelle treten die Festsetzung
- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Grund- Unterirdische Gebäudeteile müssen daher durch Maßnahmen vor dem Eintreten von Grund- oder einen Eingriff in das Grundwasser zu vermeiden, Zeiten niedriger Grundwasserstände durchzuführen
- Aufgrund der teilweise gering tragfähigen bzw. : zur Wahl der Tragfähigkeit und des Gründungsst Beratung durch ein Fachbüro empfohlen. Die Uhältnisse sind bezogen auf das Einzelprojekt zu u. Bei der Gründung ist mit erhöhten Aufwendungen
- Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gege (Bodenfunde) unverzüglich die Denkmalbehörd Kenntnis zu setzen.

Abbildung 2: Auszug Urschrift B-Plan Nr. 1.30 "Teichweg"; Änderungsbereich 1 (links) und 2 (rechts)



Quelle: Gemeinde Jesteburg (nicht lagegenau, ohne Maßstab)

3. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.30 „Teichweg“ umfasst zwei Teilbereiche in unmittelbar räumlicher Nähe. Die Änderungsbereiche befinden sich in Nähe zum Zentrum der Gemeinde Jesteburg. Fußläufig sind die Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße (Hauptstraße), Kita, Schule und Gemeindeverwaltung zu erreichen. Im Umfeld ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden.

Änderungsbereich 1: nördlich Teichweg

Der Änderungsbereich nördlich des Teichwegs betrifft Teile des Flurstücks 45/2 und wird im Norden von den Gartenbereichen der Bebauung südlich der Straße „In der Koppel“ begrenzt. Westlich grenzt eine eher unwillkürlich gewachsene Grünfläche an, die den Teich auch nördlich umschließt. Hier sind v.a. Brombeere zu finden, aber auch feuchtliebende Sträucher, Schnittrasen sowie Lagerung von Gartenabfällen. Die Fläche wird von einem Graben durchquert, der im nördlichen Bereich nach Westen abknickt. Östlich an den Teilbereich schließt sich das Grundstück einer ehemaligen Tischlerei (Jesteburger Bau-Möbelwerkstätten) an, die heute ein Catering beherbergt. Im Süden befindet sich eine Freifläche, die zum Grundstück des Caterers gehört.

Die derzeitige Nutzung stellt sich entsprechend den Festsetzungen im Urplan als Grünfläche mit randlichem Baumbestand am Teich dar.

