



# *Urschrift* Satzung

der **Gemeinde Jembke** über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 i. V. m. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 - beide Gesetze in den zur Zeit gültigen Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Jembke in seiner Sitzung am 28.08.1996 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem anliegenden Plan im M. 1 : 5.000 durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet. Der Bereich , der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird, ist im Ergänzungsplan im M. 1 : 1.000 näher festgelegt. Beide Pläne sind Bestandteil der Satzung.

## § 2

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung gelten folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

1. Dorfgebiet ( § 5 BauNVO),
2. eingeschossige, offene Bauweise (§ 22 BauNVO),
3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; besonders im Beiplan im M. 1 : 1.000 gekennzeichnete Fläche).

## § 3

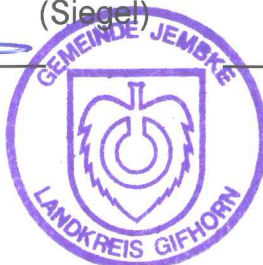
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung sowie der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn entsprechend § 12 BauGB in Kraft.

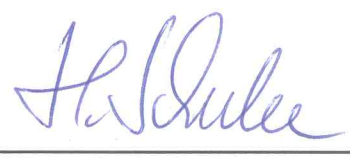
Jembke, den **29. 08. 96**

**Gemeinde Jembke**

(Siegel)

  
(stellv. Bürgermeister)



  
(Gemeindedirektor)

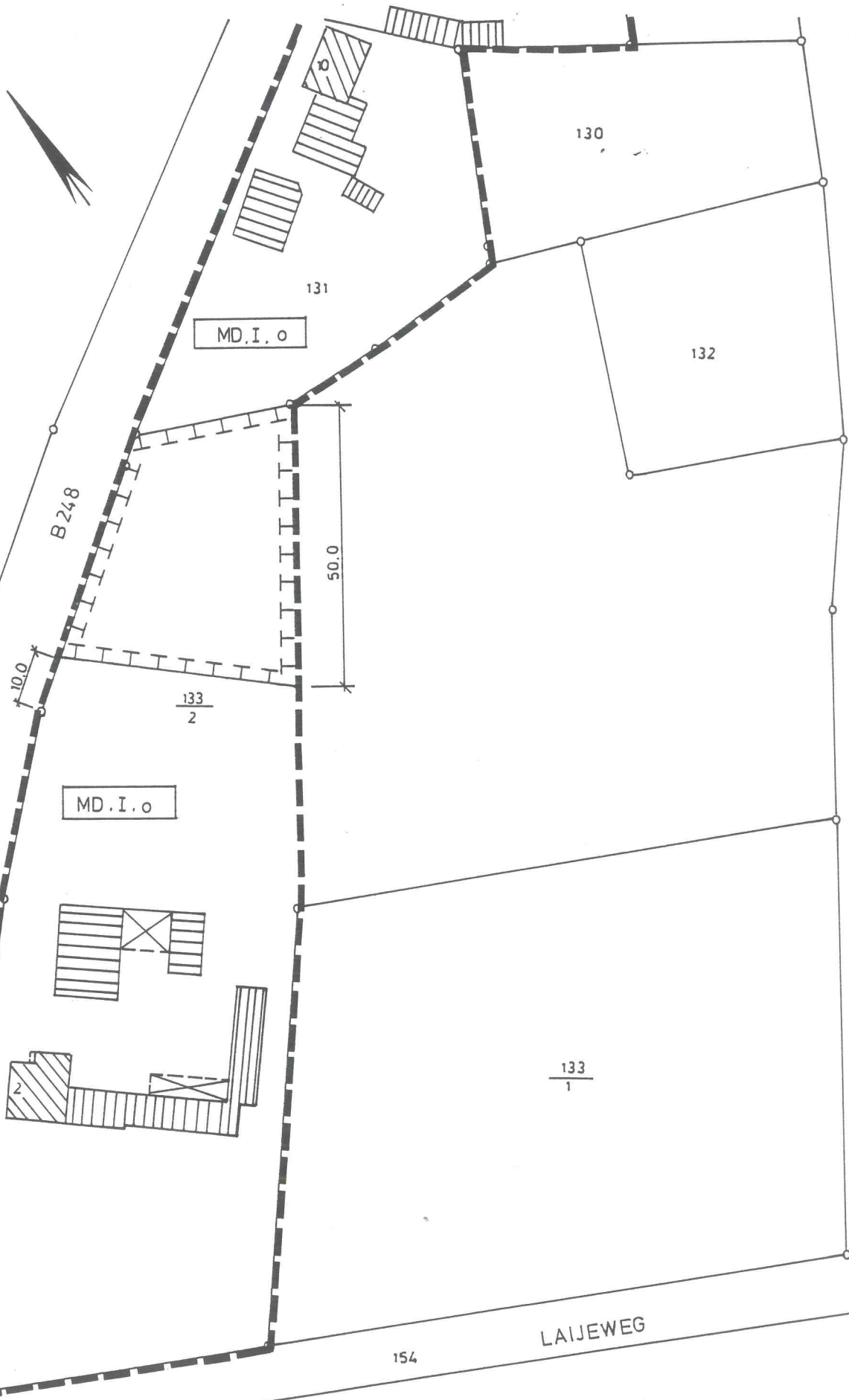


Gemeinde Jembke

---  
Geltungsbereich der Abrundungssatzung  
(Am Lajeweg)

M 1 : 5000

B 248



GEMEINDE JEMBKE  
ANLAGE ZUR  
ABRUNDUNGSSATZUNG  
(AM LAJEWEG)

M 1:1000

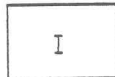
# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



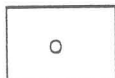
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung



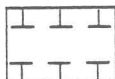
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise

## 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Verfahrensvermerke:

1. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 18.09.96



öffentl. bestellter Verm.Ing.

2. Die Abrundungssatzung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 28.10.1996 beim Landkreis Gifhorn angezeigt worden. Für die Abrundungssatzung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB - mit Maßgabe - nicht geltend -/ - ~~geltend~~ - gemacht.

Gifhorn, den 18. DEZ. 1996

H. Brüller



3. Die Satzung sowie die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist entsprechend § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. bekanntgemacht worden.  
Die Abrundungssatzung ist damit am rechtswirksam geworden.

Jembke, den 15. OKT. 96

H. Schuler

Gemeindedirektor

(Siegel)



# *Urschrift*

## **Begründung**

zur Satzung der **Gemeinde Jembke** über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

---

Südöstlich der Hauptstraße (B 248) zwischen dem Laijeweg und der geschlossenen Ortslage der Gemeinde Jembke befindet sich eine Hofstelle, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. Der Wohnteil der Hofanlage wird durch den Eigentümer und dessen Tochter mit Familie wohnlich genutzt. In den landwirtschaftlichen Nebengebäuden stehen z.Z. noch landwirtschaftliche Maschinen und außerdem werden sie als Abstellflächen und Garagen genutzt.

Die zu der Hofstelle gehörenden Flächen waren zum einen Teil (Flurstück 133/2) auf die Tochter (vom Laijeweg bis an das Flurstück 131) und zum anderen Teil auf den Sohn (Flurstück 133/1) des Hofinhabers übertragen worden. Sinn dieser Übertragung war, daß sowohl die Tochter als auch der Sohn des ehemaligen Besitzers die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum bekommen sollten.

Bei näherer Prüfung wurde jedoch festgestellt, daß eine Bebauung des Flurstück 133/1 entlang des Laijeweges nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land im sogenannten Parallelverfahren planerisch zu realisieren ist.

Da sowohl bei der Gemeinde Jembke als auch bei der Samtgemeinde Boldecker Land diese Bauabsichten des Herrn Rietz jun. keine Unterstützung fanden, ist Herr Rietz jun. an die Gemeinde Jembke herangetreten mit der Bitte, ihm durch die Aufstellung dieser in Rede stehenden Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Realisierung seiner Bauwünsche zu ermöglichen. Herr Rietz jun. teilte der Gemeinde mit, daß er beabsichtige, einen Grundstückstausch mit seiner Schwester so vorzunehmen, daß er den Grundstücksteil des Flurstückes 133/2 erhält, das zwischen der an der B 248 vorhandenen Scheune auf dem Grundstück und dem Nachbargrundstück(Flurstück 131) in einer Tiefe von ca. 55 m südöstlich der B 248 liegen soll. Seine Schwester erhält dafür im Tausch sein bisheriges Grundstück (Flurstück 133/1).

Bei einer Rücksprache mit der Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel wurde der Gemeinde mitgeteilt, daß von dieser Seite keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Erlass einer Satzung an dieser Stelle bestehen, wenn sichergestellt wird, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 248 nicht beeinträchtigt wird. Daher ist vorgesehen, daß die Anbindung des geplanten Vorhabens des Herrn Rietz jun. über die bestehende Grundstückszufahrt des Hofgrundstückes erfolgen soll. Dadurch wird auch keine wesentliche Verdichtung des Zu- und Abgangsverkehrs auf die bzw. von der B 248 erfolgen.

Bei einer Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vom Landkreis Gifhorn festgestellt, daß ein Teil des Flurstückes 133/2 als „besonders geschütztes Feuchtgrünland“ im Sinne des § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) anzusehen ist. Daher wird im Beiplan zur Satzung (M. 1 : 1.000) eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. Baugesetzbuch (BauGB) getroffen, die diese Flächen über das Naturschutzrecht hinaus innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung auch planungsrechtlich sicherstellt.

Die Festsetzung der Nutzungsart als „Dorfgebiet“ (MD) wird damit begründet, daß an dieser Stelle der Ortslage der Gemeinde Jembke diese Nutzungsart als landschaftscharakteristisch anzusehen ist. Mit der Festsetzung „eingeschossige, offenen Bauweise“ soll das Planziel der Gemeinde verfolgt werden, daß innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Gebäude entstehen, die sich von der Anzahl der Vollgeschosse und bezüglich der Grenzabstände in die hier vorhandene Bebauung einfügen.

Die Erschließung der in die Satzung aufgenommenen Grundstücke ist nach den Vorgaben des BauGB (verkehrliche Anbindung sowie Ver- und Entsorgung) sichergestellt.

Jembke, den 29. 08. 96

**Gemeinde Jembke**

(Siegel)

Schulze

Der Gemeindedirektor

