



rechtskräftiger Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Moorstraße Ost"

Gle 0,8  
OK 20m a

FLUR 13  
Neuzustand der Flurverteilung



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanV 90)**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 81 bis 11 BauNVO)

- Gle** Industriegebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 – 9
- 0,8** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK 20m** Grundflächenzahl
- a** Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 11
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Anlieger
  - Landschaft

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
  - Regenwasserrückhaltebecken

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 6, 12
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7, 12
  - zu erhaltender Baum

- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, "GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST II"
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, "GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST"
  - Nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses
  - gem. Bekanntmachung vom 13.12.2000 und 31.01.2003 in Kraft getretene Bestandteile des Bebauungsplans

13. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6 innerhalb der öffentlichen Grünflächen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 (3) BauGB für das Baugebiet einschließlich der Erschließungsanlagen dar. Sie sind gem. der Kennziffer c) als Ausgleichsfläche den Baulichen und Erschließungsanlagen im Sinne von § 9 (1a) und § 135a BauGB wie folgt zugeordnet:
- c) 86 % für Eingriffe in die Landschaft durch die Erschließungsanlagen
  - 14 % für Eingriffe durch die Erschließungsanlagen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die Industriegebiete sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:
  - a) In allen eingeschränkten Industriegebieten sind folgende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen unzulässig:
    - Betriebe zur Verarbeitung, Aufbereitung und/oder Zubereitung von Nahrungs-, Genuss- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse.
    - Offene Lager für Schüttgüter und/oder Biomasseerzeugnisse.
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - b) Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind nur in Gebäuden zulässig, die auch einer Gebietscharakter entsprechenden Hauptnutzung dienen.
- Innerhalb eines Streifens von der Geländeoberfläche zur Planstrecke im südlichen Planungsbereich des eingeschränkten Industriegebietes Gle ist die Anlage eines Industriestammgebietes zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens "OKR" darf bei aberen Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungslinien dies erfordert. (gem. § 9 (2) BauGB)
- Höhe der baulichen Anlagen: Die Oberkante der baulichen Anlagen darf gemessen vom Bezugspunkt 20 m nicht überschreiten. Ausnahmen hier von können für Schornsteine, Werbeanlagen und produktionsbedingt erforderliche technische Anlagen zugelassen werden. Bezugspunkt ist die Höhe des in der Straßenlinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudescheitel führt. Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 16.10.1998). 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. (GfHorn, den 28. Dez. 2000)
- Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
  - a) Die mit A gekennzeichneten Flächen sind nachrichtlich übernommen. Hier sind eine weitere Maßnahmen durchzuführen.
  - b) Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und gem. der vorhandenen Pflanzengesellschaft je 20 m<sup>2</sup> ein Heister und je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch zu ergänzen.
  - c) Innerhalb der mit C gekennzeichneten Flächen, die zugleich für die Regenwasser-Entsorgung vorgesehen sind, ist die Anlage von naturgemäß gestellten Regenwasserklär- und -verleerungen nach Maßgabe hydraulischer Nachweise mit Fisch- und Weibchenzonen zulässig. Entlang der Über- und unterhalb der Straßenseite je 20 m<sup>2</sup> ein Heister und je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch folgender Pflanzenlisten zu pflanzen:
    - Heister (100 – 125 cm hoch) Schwarzerle (Alnus glutinosa)
    - Sträucher (50 – 80 cm hoch) Silberweide (Salix alba) Saalweide (Salix caprea) Orweide (Salix aurita)
  - d) Die Fläche ist im übrigen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Startbepflanzung ist eine artenreiche Wassermischung zulässig.
- Innerhalb der mit D gekennzeichneten Flächen sind je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz und je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein baumartiges Gehölz der unter Ziff. 12 genannten Arten zu pflanzen. Innerhalb der mit A und D gekennzeichneten Flächen im eingeschränkten Industriegebiet Gle ist das Kreuzen eines Industriestammgebietes in der erforderlichen Breite zulässig. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gilt Folgendes:
  - a) Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung a ist je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz nach der Pflanzenliste zu pflanzen (s. textliche Festsetzung Ziff. 12). Die Gehölze sind ortenweise in Gruppen von mindestens 3 Arten zu pflanzen.
  - b) Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung a ist je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch zu pflanzen (s. textliche Festsetzung Ziff. 12).
  - c) Innerhalb der mit b gekennzeichneten Flächen sind entlang des Grabens Anpflanzungen von standortgerechten baum- und strauchartigen Gehölzen vorzunehmen (s. textliche Festsetzung Ziff. 6c).
- Für je angefangene 300 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind ein großkroniger Baum oder Stammbusch oder 2 strauchartige Gehölze gem. textliche Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen oder 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungen nach den oserkanten Regeln der Technik vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
- Pro 100 m aufwärtiger Fassaden ohne Lichtbänder, Tür- und Türöffnungen sind 30 m beplante Randstreifen am Gebäude oder der Wand in einer Breite von 50 cm anzulegen. Die Randstreifen sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen (s. textliche Festsetzung Ziff. 12). Der Pflanzenbestand soll 2 m betragen, erforderlichenfalls sind Rankhilfen zu errichten. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Für je 6 Pkw-Stellplätze oder Garagen auf privaten Grundstücken ist je ein großkroniger Baum oder ein Stammbusch gem. textliche Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzscheibe mit einem Durchmesser von mindestens 2 m bzw. mindestens 3 m<sup>2</sup> vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:
  - a) Je 3 Stellplätze ist mindestens ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. textlicher Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen.
  - b) Bei Straßen ohne Stellplätze ist je 10 m Straßenseite ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. text. Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen.
  - c) Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens einen Durchmesser von 2 m bzw. eine Fläche von mindestens 3 m<sup>2</sup> aufweisen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
- Bepflanzungen sind nach folgenden Pflanzenlisten vorzunehmen:
  - Straßenbäume (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm) Stieleiche (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata)
  - Bäume 1. Ordnung Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Hängebirke (Betula pendula)
  - Bäume 2. Ordnung Vogelebeere (Sorbus aucuparia) Feldahorn (Acer campestre)
  - Sträucher Weidenblut (Lonicera xylosteum) Faulbaum (Frangula alnus) Brombeere (Rubus fruticosus) Weiden-Arten (Crataegus spec.)
  - Kletterpflanzen Efeu (Hedera helix) Geißblatt (Lonicera caprifolium) Vogel-Kirschlorch (Platanus oviculata) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 3 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 08.01.01  
gez. D. Röser (Bürgermeister) Siegel

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 08.01.2001  
gez. D. Röser (Bürgermeister) Siegel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weite die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 16.10.1998). 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.

GfHorn, den 28. Dez. 2000  
gez. Liebig (Katasteramt) Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von:  
Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwedt  
Böhning 1  
38100 Braunschweig.  
Braunschweig, den 19.12.2000  
gez. Schwedt (Planverfasser) Siegel

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.03.2000 bis 25.04.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Isenbüttel, den 08.01.2001  
gez. D. Röser (Bürgermeister) Siegel

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Isenbüttel, den 08.01.2001  
gez. D. Röser (Bürgermeister) Siegel

**Die Gemeinde Isenbüttel hat festgestellt, daß Daten in den vorstehenden Verfahrensvermerken fehlerhaft sind.**  
**Mit einer Wiederholung der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 215a Abs. 2 BauGB mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt.**

**Korrigierte Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weite die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 16.10.1998). 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von:  
Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwedt  
Böhning 1  
38100 Braunschweig.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Ergänzende Verfahrensvermerke zur zweiten Teilbekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2003 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die Teilbereiche sind damit am 31.01.2003 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 20. Feb. 2003  
gez. Drodel (Bürgermeister) Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 25. März 2004  
gez. Drodel (Bürgermeister) Siegel

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

Isenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2003 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die Teilbereiche sind damit am 31.01.2003 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 20. Feb. 2003  
gez. Drodel (Bürgermeister) Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 25. März 2004  
gez. Drodel (Bürgermeister) Siegel

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

Isenbüttel, den .....  
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss vom 30.05.2006 für den Teilbereich ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.05.07 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Gifhorn erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Teilbereich des Bebauungsplans tritt damit am 30.06.2006 unter Bezug auf § 215a Abs. 2 BauGB rückwirkend in Kraft.

Isenbüttel, den 30.07.2007  
gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den .....  
(Bürgermeister)

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplans mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Isenbüttel, den .....  
Bürgermeister

**GEMEINDE ISENBÜTTTEL**  
**GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST II**  
**ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST**  
**BEBAUUNGSPLAN**

In Kraft getretene Fassung  
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwedt · Walsenhausdamm 7 38100 Braunschweig