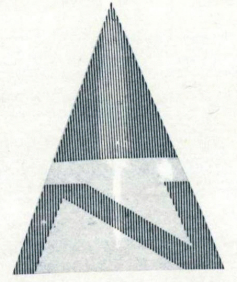


WA	II
03	05
△	



WA	II
03	05
△	

WA	II
03	04
△	

WA	II
03	05
△	

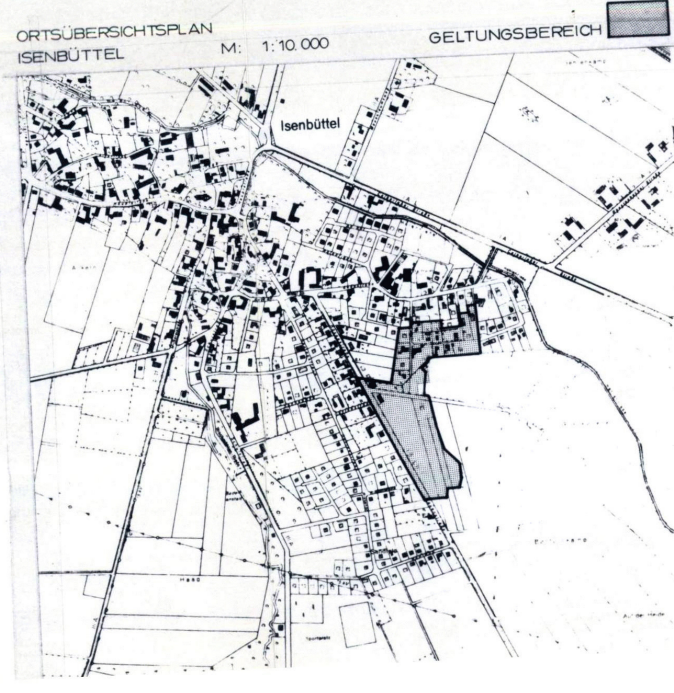
I	
03	04
○	

WA	II
03	04
△	

WA	II
03	05
△	

WA	II
03	04
△	

WA	II
03	05
△	



# BEBAUUNGSPLAN NR.15

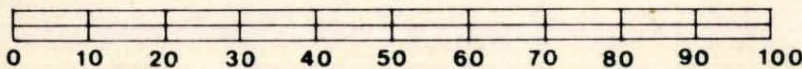
## BARTELSKAMP

OT ISENBÜTTEL

GEMEINDE ISENBÜTTEL

LANDKREIS GIFHORN

Urschrift <sup>✓</sup>  
M  
1



1000

**BSB**

PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG

3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44 643

PLANUNGSSTAND : FEBRUAR 1986 MÄRZ 1987

**ANLAGE**

1

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO)

0.3

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

04

Geschoßflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)

## BAUWEISE . BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

O

offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit maximal  
(§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO) 2 Wohnungen zulässig



Baugrenze  
(§ 23 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND  
DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS,  
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



Post

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Straßenverkehrsflächen

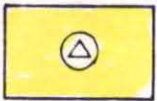


öffentliche Parkfläche



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BBauG)

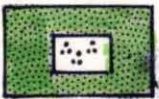


Umformerstation

## GRÜNFLÄCHEN

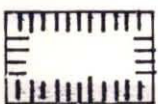


öffentlicher Spielplatz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



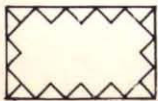
öffentliche Grünfläche  
Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)

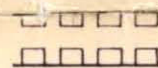


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a BBauG)  
siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

## SONSTIGE PLANZEICHEN



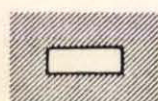
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BBauG)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)  
siehe textliche Festsetzungen Nr. 4



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.

## 2. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken

die Mindestgrundstücksbreite 20 m

die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>

## 3. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

a) Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung "Pflanzgebot" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "a" BBauG sind folgende bodenständige Gehölze wahlweise zu pflanzen:

je 10 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche

1 baumartiges Gehölz

(wie Eberesche, Zitterpappel, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Eiche, Feldulme, Waldhasel, Mehlbeere) und

8 strauchartige Gehölze

(wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel)

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

b) Auf jedem Baugrundstück ist ein bodenständiger hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.

## 4. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG ist zugunsten der Deutschen Bundespost zu belasten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

## § 1

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

## § 2

- a) die Dächer der Wohngebäude im WA-Gebiet sind als symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von  $25^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  (Altgrad) auszuführen.
- b) Für die Wohngebäude deren Traufenhöhe mit 7,00 m nach dem nachfolgenden § 3 festgesetzt ist, darf die Dachneigung von  $30^{\circ}$  (Altgrad) nicht überschritten werden.
- c) Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind als Flachdächer von höchstens 5 Grad Neigung auszuführen. Die Dächer der Garagen und Nebengebäude, die unmittelbar an die Wohnhäuser gebaut werden, können auch in die Dachform der Wohngebäude eingebunden werden.

## § 3

### Traufenhöhen

Der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufenseite darf für die Wohngebäude, die unmittelbar durch die Rosenstraße erschlossen werden, maximal 7,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die übrigen Wohngebäude wird die Traufhöhe mit maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnoberkante) des zugehörigen Straßenabschnittes.

Anschüttungen bis 0,50 m über natürlicher Geländeoberkante sind als Geländeausgleich zulässig.

## § 4

### Dachdeckung

Bei den Wohngebäuden sind als Dachdeckung zulässig:

1. Ziegeldeckung in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR 3000 über 3002, 3003, 3005, 3011, 3013 bis 3016
2. Betondachsteine und Faserzementplatten in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR 7000 über 7001, 7005, 7006, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016 bis 7021

## § 5

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschrift dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253,) und der §§ 56, 97, 98 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), i.V.m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den *08.09.* 1987

*W. Spang*  
.....  
1. stellvertreter Ratvorsitzender



*[Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro  
für Bauleit- u. Entwicklungsplanung  
Städtebau 3300 Braunschweig .

Braunschweig, den 25.08.

1987

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23. April 1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6. MAI 1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15. MAI 1987 bis 22. JUNI 1987 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel den 25.08. 1987



*[Handwritten signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 9. Juli 1987 als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel den 25.08. 1987



*[Handwritten signature]*

.....  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am 02.09.87 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Gifhorn hat am 16.11.87 (Az.: 63/6170-00/60/62 s) erklärt, daß er unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 16.11.87

Landkreis Gifhorn  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage

Buthe *[Handwritten signature]*  
Ltd. Baudirektor







Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 198 (Az: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 198 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 198 bis 198 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 198 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel den 198

.....  
Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.12.1987 1987 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 24187 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1987 1987 rechtsverbindlich geworden.

Isenbüttel den 31.12. 1987



gez.: Mettler  
.....  
Gemeindedirektor

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

Isenbüttel den 1988

.....  
Gemeindedirektor

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03. 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 21.07. 1983 ortsüblich bekanntgemacht.



*[Handwritten signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke  
Kar tenunterlage:

Flurkartenwerk, Flur: Gem. Isenbüttel, Flur 8  
Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis für  
die Planunterlage  
erteilt durch das Katasteramt Gifhorn

am 20.12. 1985  
AZ: A 3- 20/85

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12. 1985)

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.

Gifhorn



4.09.87 1987

.....  
Katasteramt

ORTSÜBERSICHTSPLAN

ISENBÜTTEL

M: 1:10.000

GELTUNGSBEREICH

