

"GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST II,
zugl. 1. Änderung Gewerbegebiet Moorstraße Ost"

GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST II,
zugl. 1. Änderung Gewerbegebiet Moorstraße Ost"

780/297

Gle 0,8
OK 20m

Gle 0,8
OK 20m

Flur 10

2 Weg

Flur 13



M 1:1.000

Höhe in m ü. N.
Höhennoten 1:30



GEMEINDE ISENBÜTTEL

GEWERBEGEBIET
MOORSTRASSE OST III

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

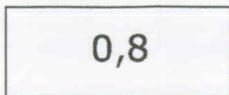
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

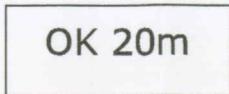


Industriegebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 5, 7 - 9

Maß der baulichen Nutzung

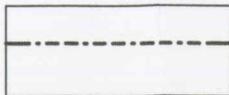


Grundflächenzahl



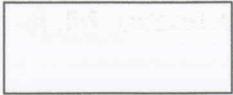
Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

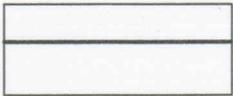


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen. s. textliche Festsetzung Ziff. 10

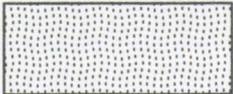


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

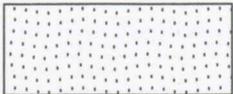


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

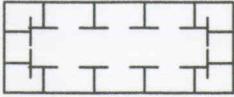


Private Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

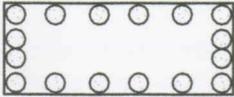


Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

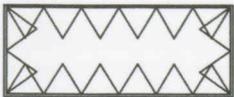


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 3, 4 und 5

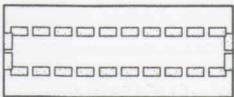


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

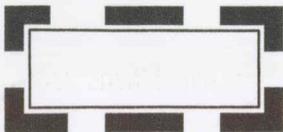
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
"GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST III"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 landwirtschaftlicher Erzeugnissen.
 - Offene Lager für Schüttgüter und/ oder Betonmischanlagen.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - b) Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind nur in Gebäuden zulässig, die auch einer dem Gebietscharakter entsprechenden Hauptnutzung dienen.
2. a) 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 Straßenkrone liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- b) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem 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 Entwässerungsanlagen dies erfordern. (gem. § 9 (2) BauGB)

3. Für die privaten Grünflächen, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, gilt folgendes:
 - a) Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß der vorhandenen Pflanzengesellschaft wie folgt zu ergänzen: je 2 m² ist ein strauchartiges Gehölz und je 20 m² ist ein baumartiges Gehölz der unter Ziff. 11 genannten Arten zu pflanzen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Bestehende Gehölze sind anzurechnen.
 - b) Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hat die Bepflanzung in Abstimmung mit den zuständigen Trägern zu erfolgen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4. Für die öffentlichen Grünflächen, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, gilt folgendes:
 - a) Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß der vorhandenen Pflanzengesellschaft wie folgt zu ergänzen: je 20 m² ist ein Heister und je 4 m² ist ein Strauch der unter Ziff. 11 genannten Arten zu ergänzen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen.
 - b) Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hat die Bepflanzung in Abstimmung mit den zuständigen Trägern zu erfolgen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. In den eingeschränkten Industriegebieten, welche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, gilt folgendes:
 - a) Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß der vorhandenen Pflanzengesellschaft wie folgt zu ergänzen: je 2 m² ist ein strauchartiges Gehölz und je 20 m² ist ein baumartiges Gehölz der unter Ziff. 11 genannten Arten zu ergänzen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen.
 - b) Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hat die Bepflanzung in Abstimmung mit den zuständigen Trägern zu erfolgen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt folgendes:
 - a) Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz und je 20 m² Bepflanzungsfläche ein baumartiges Gehölz gem. der unter Ziff. 11 genannten Arten zu pflanzen.
 - b) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

7. Für je angefangene 300 m² versiegelte Fläche sind ein großkroniger Baum oder Stammbusch oder 2 strauchartige Gehölze gem. der unter Ziff. 11 genannten Arten zu pflanzen oder 20 m² Dachbegrünungen nach den anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen (gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB). Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8. Pro 100 m aufaddierter Fassaden ohne Lichtbänder, Tür- und Toröffnungen sind 30 m bepflanzte Randstreifen am Gebäude oder der Wand in einer Breite von 50 cm anzulegen. Die Randstreifen sind mit Kletterpflanzen gem. der unter Ziff. 11 genannten Arten zu bepflanzen. Der Pflanzenabstand soll 2 m betragen, erforderlichenfalls sind Rankhilfen zu errichten. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die Kletterpflanzen sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
9. Für je 6 Pkw-Stellplätze oder Garagen auf privaten Grundstücken ist je ein großkroniger Baum oder ein Stammbusch gem. der unter Ziff. 11 genannten Arten zu pflanzen.
Pro Baum ist eine Pflanzscheibe mit einem Durchmesser von mindestens 2 m bzw. eine Fläche von mindestens 3 m² vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
10. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:
- a) Je 3 Stellplätze ist mindestens ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. der unter Ziff. 11 genannten Arten zu pflanzen.
 - b) Bei Straßen ohne Stellplätze ist je 10 lfm Straßenfläche ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. der unter Ziff. 11 genannten Arten zu pflanzen.
 - c) Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens einen Durchmesser von 2 m bzw. eine Fläche von mindestens 3 m² aufweisen.
(gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
 - d) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
11. Bepflanzungen sind nach folgenden Pflanzlisten 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
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sträucher
Waldgeißblatt (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*)
- Kletterpflanzen
Efeu (*Hedera helix*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.03.2003). 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, den 19.3.2003

.....
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 18.03.03

.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.01.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.01.2003 bis 27.02.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 17.03.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Mängel in der Abwägung

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

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Hinweis
Höhenangaben in m ue.
NN
Höhenstatus 130

Angefertigt am
13.01.2003
durch Weinreich, VT
Auftragsnr. 2002-8012.....
Gemarkung Isenbüttel.....
Flur.....10.....
Massstab 1:1000.....
DIPL.-ING. JUERGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!

*60,8

§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985
(Nds. GVB. S. 187)