

GEMEINDE ISENBÜTTEL

**GEWERBEGEBIET
MOORSTRASSE OST II**

**ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG
GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST**

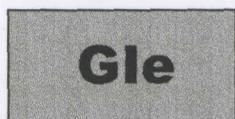
BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt · Bohlweg 1 38100 Braunschweig

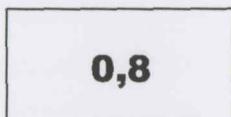
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

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

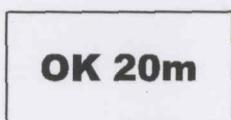


Industriegebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 – 9

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

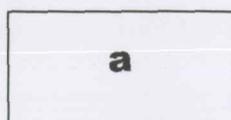


Grundflächenzahl

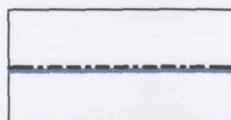


Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

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



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

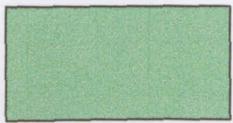


Anlieger



Landwirtschaft

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

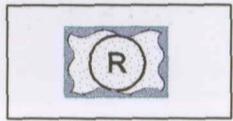


Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

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

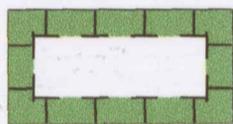


Wasserflächen

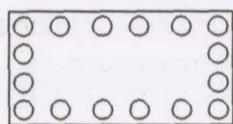


Regenwasserrückhaltebecken

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

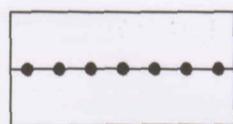


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7, 12

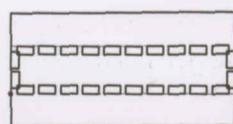


zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen



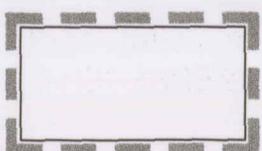
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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

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. Innerhalb eines Streifens von der Gleisanlage zur Planstraße im südlichen Plangeltungsbereich des eingeschränkten Industriegebietes Gle ist die Anlage eines Industriestammgleises zulässig.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen:

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)
4. 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 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.
5. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
6. 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 keine weiteren Maßnahmen durchzuführen.
 - b) Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und gem. der vorhandenen Pflanzengesellschaft je 20 m² ein Heister und je 4 m² ein Strauch zu ergänzen.
 - c) Innerhalb der mit C gekennzeichneten Flächen, die zugleich für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen sind, ist die Anlage von naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltevorkehrungen nach Maßgabe hydraulischer Nachweise mit Flach- und Tiefwasserzonen zulässig. Entlang der Ufer ist in einem 5 m breiten Streifen je 20 m² ein Heister und je 4 m² ein Strauch folgender Pflanzenlisten zu pflanzen:

Heister (100 – 125 cm hoch)

Heister (100 - 125 cm hoch)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher (50 - 80 cm hoch)

Silberweide (*Salix alba*)

Saalweide (*Salix caprea*)

Ohrweide (*Salix aurita*)

Die Fläche ist im übrigen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Startbepflanzung ist eine artenreiche Wiesenmischung zulässig.

- d) Innerhalb der mit D gekennzeichneten Fläche sind je 2 m² Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz und je 20 m² 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 Industriestammgleises in der erforderlichen Breite zulässig.

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7. 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 m² Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz nach der Pflanzliste zu pflanzen (s. textliche Festsetzung Ziff. 12).

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Arten zu pflanzen.

- b) Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung a ist je 20 m² 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).

8. Für je angefangene 300 m² versiegelte Fläche sind ein großkroniger Baum oder Stammbusch oder 2 strauchartige Gehölze gem. textliche Festsetzung Ziff. 12 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)

9. 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. Pflanzliste zu bepflanzen (s. textl. Festsetzung Ziff. 12).

Der Pflanzenabstand soll 2 m betragen, erforderlichenfalls sind Rankhilfen zu errichten. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10. 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 m² vorzunehmen.

(gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

11. 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 lfm Straßenfläche ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. textl. Festsetzung Ziff. 12 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)

12. 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*)

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 § 1a (3) BauGB für das Baugebiet einschließlich der Erschließungsanlagen dar. Sie sind gem. der Kennziffer C als Ausgleichsfläche den Bauflächen und Erschließungsanlagen im Sinne von § 9 (1a) und § 135a BauGB wie folgt zugeordnet:

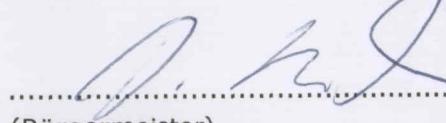
C: 86 % für Eingriffe im Gle

14 % für Eingriffe durch die Erschließungsanlagen

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 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 08.01.2001



(Bürgermeister)

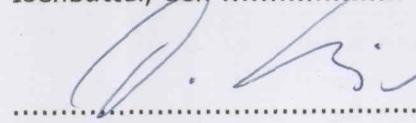


Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 08.01.2001



(Bürgermeister)

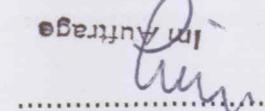


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.10.1998).

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.

Gifhorn, den 28. Dez. 2000

In Auftrage


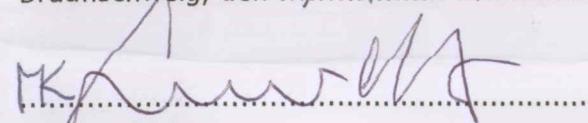
(Katasteramt)



Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 19.12.2000



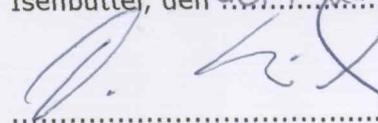
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.05.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.06.2000 gegeben.

Isenbüttel, den 08.01.2001

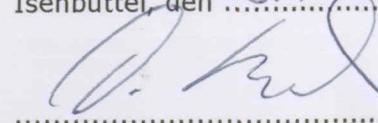


(Bürgermeister)



Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 08.01.2001



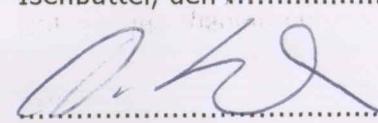
(Bürgermeister)



Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.00 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.12.00 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 16.05.2001



(Bürgermeister)



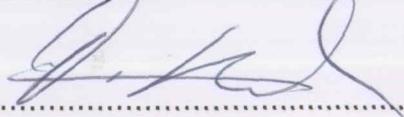
(Bürgermeister)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

Isenbüttel, den



(Bürgermeister)

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

Isenbüttel, den 08.01.2001

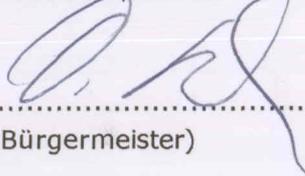


Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

.....

(Bürgermeister)

Isenbüttel, den



(Bürgermeister)

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 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Isenbüttel, den 08.01.2001



.....

(Bürgermeister)