



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. II.1 bis II.3, III.1, IV.1, V.1, V.5 bis V.5.2, VI.1
	Dorfgebiete, gegliedert siehe textliche Festsetzung Ziff. I.1, IV.1
	Dorfgebiete, gegliedert siehe textliche Festsetzung Ziff. I.1, II.1 bis II.3, III.1, IV.1, V.1, V.5 bis V.5.2, VI.1

Maß der baulichen Nutzung

	Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziff. II.1
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. II.2.2
	Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. II.2.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Ziff. III.3
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.2, V.5 bis V.5.2
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Versorgungsfläche Elektrizität
--	--------------------------------

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

	Abwasserleitung, unterirdisch, siehe Hinweis 1 RW - Regenwasserleitung SW - Schmutzwasserleitung
--	--

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.4.1 bis V.5.2
	Bolzplatz
	Rodelberg
	Spielplatz
	Private Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.3, V.5 bis V.5.2

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.4.1 bis V.5.2
	Bäume anpflanzen, siehe textliche Festsetzung Ziff. V.4.1 bis V.5.2

Angefertigt im November 2006 durch Weirich, V1

Auftragsnr. 2006-8017
2006-8018

Gemarkung Isenbüttel

Flur 3

Maßstab 1: 1.000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsplatz 16
14195 Berlin (030) 7893-0 / Berlin (030) 7893-28
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Veröffentlichung für gewerbliche Zwecke verboten!
(§ 11 Nr. 11 a des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 Nr. 108 S. 95)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textliche Festsetzung Ziff. IV.2
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen" mit ÖBV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen 1. Änderung" mit ÖBV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen 2. Änderung" mit ÖBV

TEXTLICHE FESTZETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

I.1 Das Dorfgebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im Dorfgebiet MD2 sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

I.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (6) BauNVO eingeschränkt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

II Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen

II.1 Die für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und das Dorfgebiet (MD2) zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

II.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden.

II.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2), ist eine Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden (OKFF im EG) von max. 0,75 m über dem Bezugspunkt zulässig.

II.2.2 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Steigt oder fällt das Gelände, so ist die Höhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

II.3 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser für eine Wohneinheit beträgt 700 m². Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Größe maximal 30 % der jeweiligen Gesamtwohnfläche beträgt. Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt je Wohneinheit 400 m².

III Überbaubare Grundstücksflächen

III.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

IV Immissionsschutz

IV.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Dorfgebieten MD1 und MD2 ist passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 gegenüber den Emissionen der Bahn und dem Straßenverkehrslärm der "Entlastungsstraße AllerKamp" und der "Moorsstraße" festgesetzt.
(Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen.)

IV.2 Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gilt:
Es ist eine Lärmschutzanlage aus Erdwall oder Lärmschutzwand oder als Kombination aus beidem als Immissionsschutz mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt zu errichten.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse.
Gleichzeitig gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

IV.3 Im Dorfgebiet MD1 ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe bis zu 3 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

V Grünordnung

V.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem eingeschränkten Dorfgebiet (MD2) ist je Baugrundstück bzw. je Wohneinheit ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

V.2 Für je 25 qm Fahrbahn ist ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

V.3 Innerhalb der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine fachgerechte Begrünung der Lärmschutzanlage vorzunehmen.

V.4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 75 m² Bepflanzungsfläche mind. ein heimischer, standortgerechter, großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 2 m² Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Der Regelstandort beträgt 1,00 m.
Auf den übrigen Flächen ist eine krautige Vegetation zu entwickeln. Die Ruderalvegetation ist vor einer Verbuchung zu schützen und mindestens alle 3 Jahre und maximal 1 x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

V.4.2 Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu pflanzenden Einzelbäume sind heimische, standortgerecht mittel- bis großkrönige Laubbäume zu verwenden.

V.5 Die im gesamten Plangebiet anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämmle mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Die anzupflanzenden Sträucher sind als Wurzelware, 2 x verpflanzt, 60 cm bis 100 cm Höhe, zu pflanzen.

V.5.1 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

V.5.2 Die Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1a BauGB dar.

VI Regelung des Wasserabflusses

VI.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) ist je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 1 m³ anzulegen. Ein Notüberlauf zur Regenwasserkanalisation ist herzustellen.

VII Sonstiges

VII.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise

- Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des Leistungsträgers zu beachten.
- Die Lärmpegelbereiche für die Baugebiete sind als Anlage zur Begründung gekennzeichnet.
- Gebäude/Anbauten/ Nebenanlagen/ Abgrabungen auf den privaten Grundstücken zuge-wandten Seiten der Immissionsschutzanlage sind unzulässig.
- Exemplarische Pflanzlisten befinden sich im Anhang zur Begründung.
- Brauchwasserentzug über die Gartenbewässerung hinaus bedarf einer Wasserrechtsgenehmigung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Hinter den Wiesenhöfen III" zugleich "Hinter den Wiesenhöfen", 4. Änderung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der Örtlichen Bauvorschrift setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung) und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer allseitig gleichen Dachneigung von 35° bis 50°, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebelrecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf 60° betragen.
- Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betonquadern in den nachfolgend aufgeführten Farbblöcken der Farbreihen ROT, GRAU und BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 3009 (Oxidrot)	RAL 7016 (Anthrazitgrau)	RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 3011 (Braunrot)	RAL 7021 (Schwarzgrau)	RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 3013 (Tomaterot)	RAL 7022 (Umbragrau)	RAL 8016 (Mahagonibraun)
RAL 3016 (Koralenrot)	RAL 7024 (Graphitgrau)	RAL 8019 (Graubraun)

Mischungen aus den vorgenannten Farbblöcken sind zulässig.

3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 2 sind Wintergärten, verglaste Flächen und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien (Solarthermie/Photovoltaikanlagen) dienen.

4. Ausnahmsweise zulässig sind Dachneigungen ≤ 25°, wenn das Dach begrünt wird.

§ 3 Einfriedungen
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (vergl. textl. Festsetz. Ziffer II.2.2) als senkrecht strukturierte Holzlatenzäune und/ oder als lebende Hecken zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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 sowie den textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.
Isenbüttel, den 14.5.2007
gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2006 öffentlich bekannt gemacht. Isenbüttel, den 14.5.2007 gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.01.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 22.01.2007 bis 05.02.2007 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Isenbüttel, den 14.5.2007 gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel
Planvorlage Die Planvorlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2006). 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 12. APR. 2007 gez. Erdmann (Öffentl. best. Verm.-Ing.) Siegel	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.03.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen. Isenbüttel, den 14.5.2007 gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig. Braunschweig, den 10.4.2007 gez. MK, gez. Schwerdt (Planverfasser) Siegel	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.5.2007 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift sind demgemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.5.2007 in Kraft getreten. Isenbüttel, den 11.6.2007 gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister Gemeindedirektor) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.
Isenbüttel, den
(Bürgermeister)

**GEMEINDE ISENBÜTTEL
ORTSCHAFT ISENBÜTTEL**

**HINTER DEN WIESENHÖFEN III
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ZUGL. HINTER DEN WIESENHÖFEN
4. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig