



Gemeinde Isenbüttel

Hinter den Wiesenhöfen III 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 13a / § 4 (2 / 3 (2) BauGB

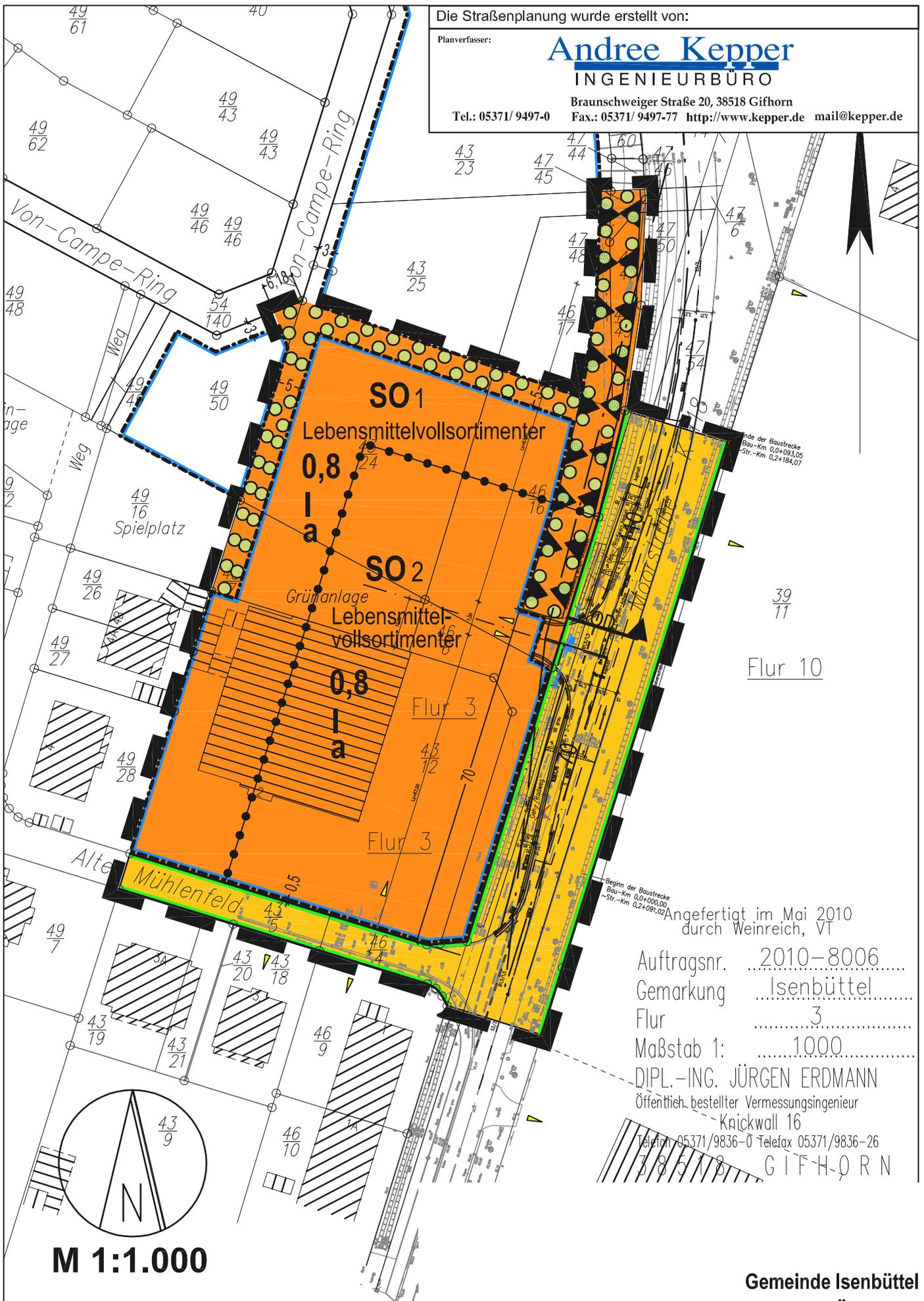
Die Straßenplanung wurde erstellt von:

Planverfasser:

Andree Kepper
INGENIEURBÜRO

Braunschweiger Straße 20, 38518 Gifhorn

Tel.: 05371/ 9497-0 Fax.: 05371/ 9497-77 <http://www.kepper.de> mail@kepper.de



Flur 10

Angefertigt im Mai 2010
durch Weinreich, VT

Auftragsnr. ...2010-8006.....

Gemarkung ...Isenbüttel.....

Flur3.....

Maßstab 1:1000.....

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kraickwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

38518 G I F H O R N

M 1:1.000

Gemeinde Isenbüttel

**Hinter den Wiesenhöfen III 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

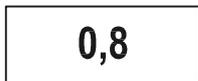
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

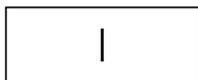


Sonstige Sondergebiete "Lebensmittelvollsortimenter", s. textliche Festsetzung Ziff. I.1 - I.3

Maß der baulichen Nutzung

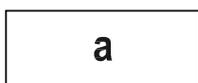


Grundflächenzahl als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise



Baugrenze

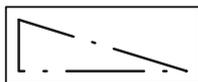
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

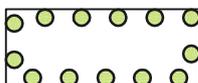


Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. III.2



Ortsdurchfahrtsgrenze

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

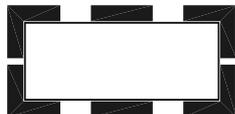


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. III.1

Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. II.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Isenbüttel
Hinter den Wiesenhöfen III 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

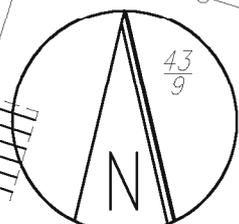
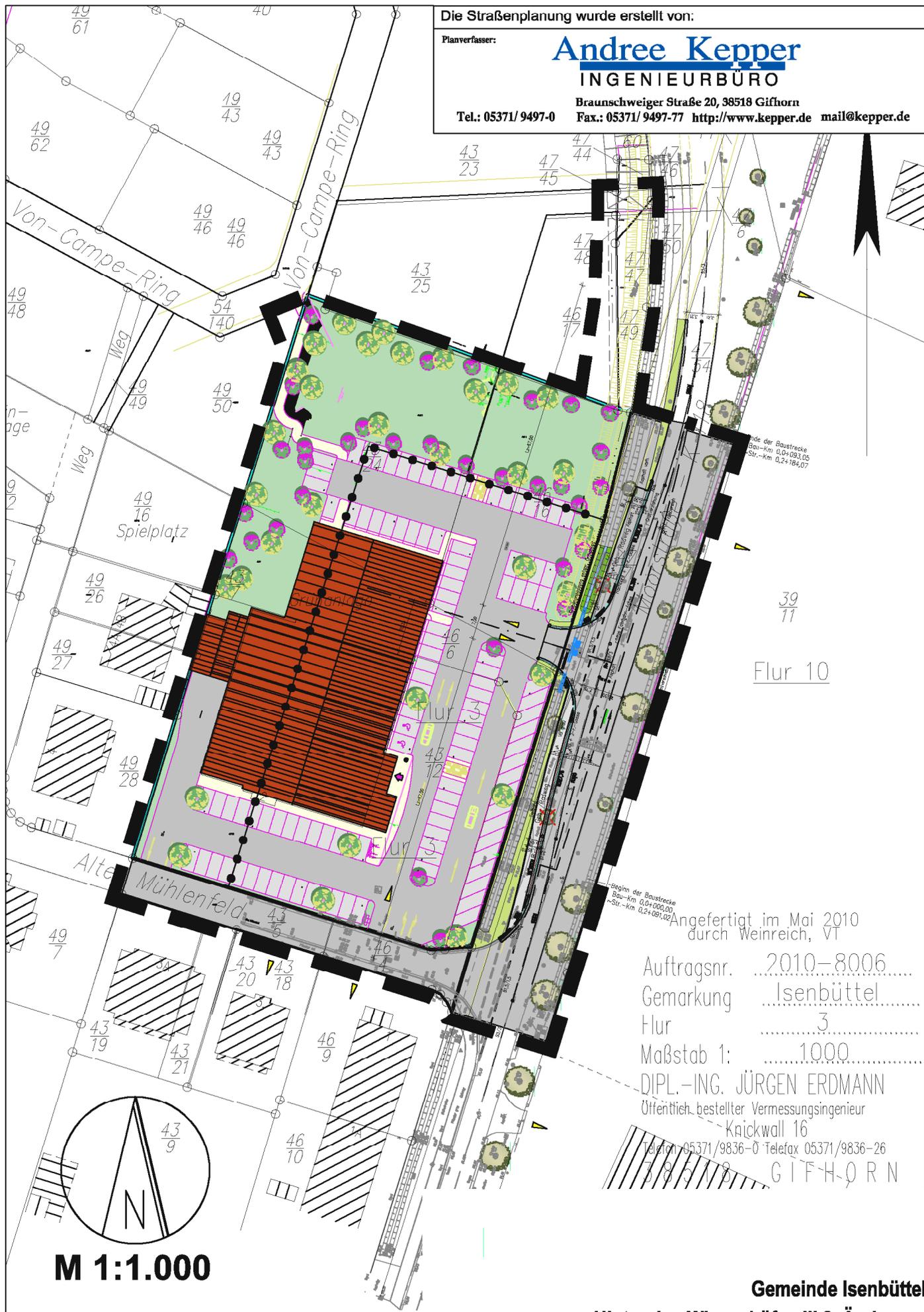
Die Straßenplanung wurde erstellt von:

Planverfasser:

Andree Kepper
INGENIEURBÜRO

Braunschweiger Straße 20, 38518 Gifhorn

Tel.: 05371/ 9497-0 Fax.: 05371/ 9497-77 <http://www.kepper.de> mail@kepper.de



M 1:1.000

Flur 10

Angefertigt im Mai 2010
durch Weinreich, VT

Auftragsnr.2010-8006.....
GemarkungIsenbüttel.....
Flur3.....
Maßstab 1:1000.....

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kraickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 G I F H O R N

Gemeinde Isenbüttel
Hinter den Wiesenhöfen III 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsentwurf



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung/ Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

I.1 Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelvollsortimenter" gem. § 11 (3) BauNVO:

- a) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von in der Summe 1.650 m² für Lebensmitteleinzelhandel.
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig.
- c) Durch Betriebe in dem sonstigen Sondergebiet dürfen folgende flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK} nicht überschritten werden:

Baugebiete	L _{EK}	L _{EK}
	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)
SO 1	61	46
SO 2	63	48

Alle Werte jeweils bezogen auf 1 m².

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 96133-2, Ausgabe Oktober 1999) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingentes zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. DIN ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} gem. Gleichung (7) der DIN 45691 nicht überschritten wird.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f=500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h_Q=3m über GOK durchzuführen.

- d) Je angefangener 10 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² Größe vorzusehen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zwischen die Stellplätze oder in die Randbereiche zu integrieren.

I.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.

I.3 Abweichend von der offenen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50 m zulässig.

II. Immissionsschutz

II.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zum Schutz vor Verkehrslärm und vor den Emissionen aus dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gegenüber der umgebenden Bebauung eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3 m zu errichten.

Gemeinde Isenbüttel
Hinter den Wiesenhöfen III 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

III Grünordnung

III.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist je 3 m² Fläche mindestens ein standortheimisches Strauchgehölz zu pflanzen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage eines Fußweges mit einer Breite von maximal 3,5m als Verbindung zum "Von Campe Ring" ist zulässig.

III.2 Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB freizuhaltenen Flächen/Sichtdreiecke sind unzulässig:

- a) Stellplätze und Garagen.
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Hinter den Wiesenhöfen III", 2. Änderung zugleich "Hinter den Wiesenhöfen", 5. Änderung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Dächer

1. Für alle geeigneten Dachflächen sind nur Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen 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 (Tomatenrot)	RAL 7022 (Umbragrau)	RAL 8016 (Mahagonibraun)
RAL 3016 (Korallenrot)	RAL 7024 (Graphitgrau)	RAL 8019 (Graubraun)

Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen sind zulässig.

2. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten, verglaste Flächen und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen) dienen. Dachbegrünungen sind zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (vergl. textl. Festsetz. Ziffer I.1.2 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.

Gemeinde Isenbüttel
Hinter den Wiesenhöfen III 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan