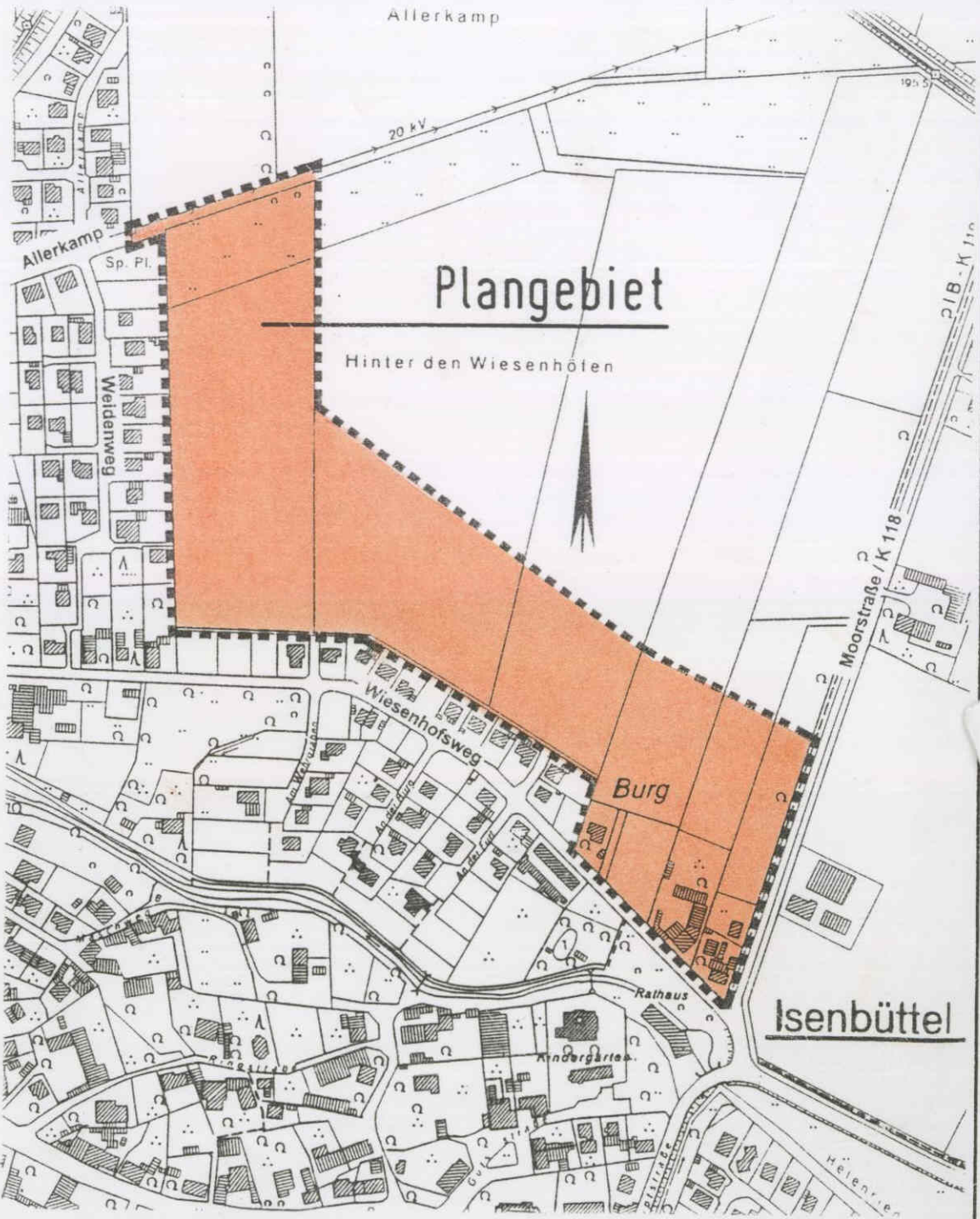


Angefertigt im Dezember 1997  
 Auftragsnr. 95666  
 Gemarkung Isenbüttel  
 Flur 3  
 Maßstab 1:1000  
 DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Knie & Wall 16  
 Telefon 05371/58718 Telefax 05371/58930  
 38518 GIFHORN





Gemeinde Isenbüttel

*Urschrift*

Bebauungsplan

„Hinter den Wiesenhöfen“ mit ÖBV

1. Änderung gem. § 13 BauGB

Maßstab

1:1.000

Dipl.-Ing.  
*Waldemar Goltz*

Architekt · Stadtplaner  
Magdeburger Ring 2-10

Datum:

08.01.1998

geändert: 28.05.1998

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Dorfgebiet<sub>1</sub>, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 3

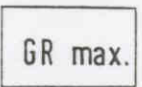


Dorfgebiet<sub>2</sub>, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3

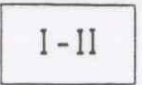
## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Grundfläche  
siehe textliche Festsetzung Nr. 7

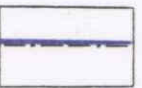


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für Gemeinbedarf



Schule  
siehe textliche Festsetzung Nr. 7



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
siehe textliche Festsetzung Nr. 7

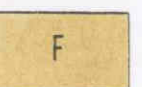
## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Fußweg

## Grünflächen



Grünfläche, öffentlich



Zweckbestimmung: Spielplatz  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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



zu erhaltender Baum  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4.b)

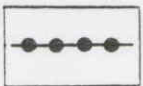
## Sonstige Planzeichen



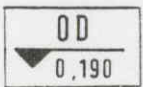
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Ortsdurchfahrtsgrenze

## Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 118



## Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD<sub>1</sub>) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 9 BauNVO zulässigen
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
  - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.
2. Im Dorfgebiet (MD<sub>2</sub>) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4, Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO zulässigen
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Nr. 1),
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
  - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.
3. Im Dorfgebiet (MD<sub>1</sub> und MD<sub>2</sub>) sind Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der K 118 mit passivem Lärmschutz auszustatten. Hier ist das Prinzip des passiven Lärmschutzes insofern einzuhalten, daß die nach der DIN 4109, Tabelle 8, vorgegebenen Schalldämmmaße für Dorfgebiete (erf. R'<sub>w, res</sub> = 40 dB) eingehalten werden müssen.
4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden folgende Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt:
  - a) auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sowie auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste);
  - b) die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
6. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
7. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist die Errichtung einer Grundschule mit einer maximalen Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> oder die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit einer maximalen Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> mit den jeweils erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen in 2-geschossiger offener Bauweise zulässig. Ausnahmsweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
8. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen **Garagen** sind nur in der überbaubaren Flächen zulässig.
9. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nichtüberbaubaren Flächen **zulässigen Nebenanlagen** und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.

# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## § 1 Geltungsbereich

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter den Wiesenhöfen“, 1. Änderung gem. § 13 BauGB. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung), der Gebäudehöhen und der Einfriedungen.

## § 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.
2. Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
  - RAL 3009 (Oxidrot),
  - RAL 3011 (Braunrot),
  - RAL 3013 (Tomatenrot),
  - RAL 3016 (Korallenrot),
  - RAL 7016 (Anthrazitgrau),
  - RAL 7021 (Schwarzgrau),
  - RAL 7022 (Umbragrau),
  - RAL 7024 (Graphitgrau),
  - RAL 8012 (Rotbraun),
  - RAL 8015 (Kastanienbraun)
  - RAL 8016 (Mahagonibraun),
  - RAL 8019 (Graubraun)und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.  
Außerdem sind auch „begrünte Dächer“ zulässig.
3. Ausgenommen von den Regelungen des Abs. 2 Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen) dienen.

## § 3 Gebäudehöhen

1. Die Traufhöhe darf im Bereich der eingeschossigen Bebauung nicht höher als 4,0 m und im zweigeschossigen Bereich nicht höher als 7,0 über dem Bezugspunkt liegen.
2. Die Firsthöhe darf im Bereich der eingeschossigen Bebauung nicht höher als 9,0 m und im zweigeschossigen Bereich nicht höher als 12,0 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Bezugspunkt für § 3 Nr. 1 und 2 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

## § 4 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 3 Abs. 3) als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.

## § 5 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 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden



# Verfahrensvermerke

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Isenbüttel



, den 02. 06. 98

Bürgermeister/

## Aufstellungsbeschuß

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ~~11. 12. 97~~ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

~~Isenbüttel~~

, den ~~02. 06. 98~~

Bürgermeister/

## Planunterlage

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/97). 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 02. 06. 98

Planverfasser

(Unterschrift)

(Erdmann)  
Öffentl. best. Verm.-Ing

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 02.06.98

*W. Goltz*

Dipl.-Ing.  
**Waldemar Goltz**  
Architekt · Stadtplaner  
Magdeburger Ring 2-10  
38510 Gifhorn

Den betroffenen Bürgern und Berührten Trägern öffentlicher Beträge wurde mit Schreiben vom 15.01.98 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.02.98 gegeben.

Isenbützel



den 02.06.98

Bürgermeister/

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.4.98 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbützel



den 02.06.98

Bürgermeister/

Inkrafttreten

Der Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.98 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplans ist damit am 30.06.98 rechtsverbindlich geworden.

Isenbützel



den 01.07.98

Bürgermeister/



## **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

, den

Bürgermeister/in

## **Mängel der Abwägung**

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

, den

Bürgermeister/in