

NUTZUNGSBEISPIEL



GEMEINDE ISENBÜTTEL  
BEBAUUNGSPLAN

ORTSTEIL ISENBÜTTEL  
WIESENHOFSWEG

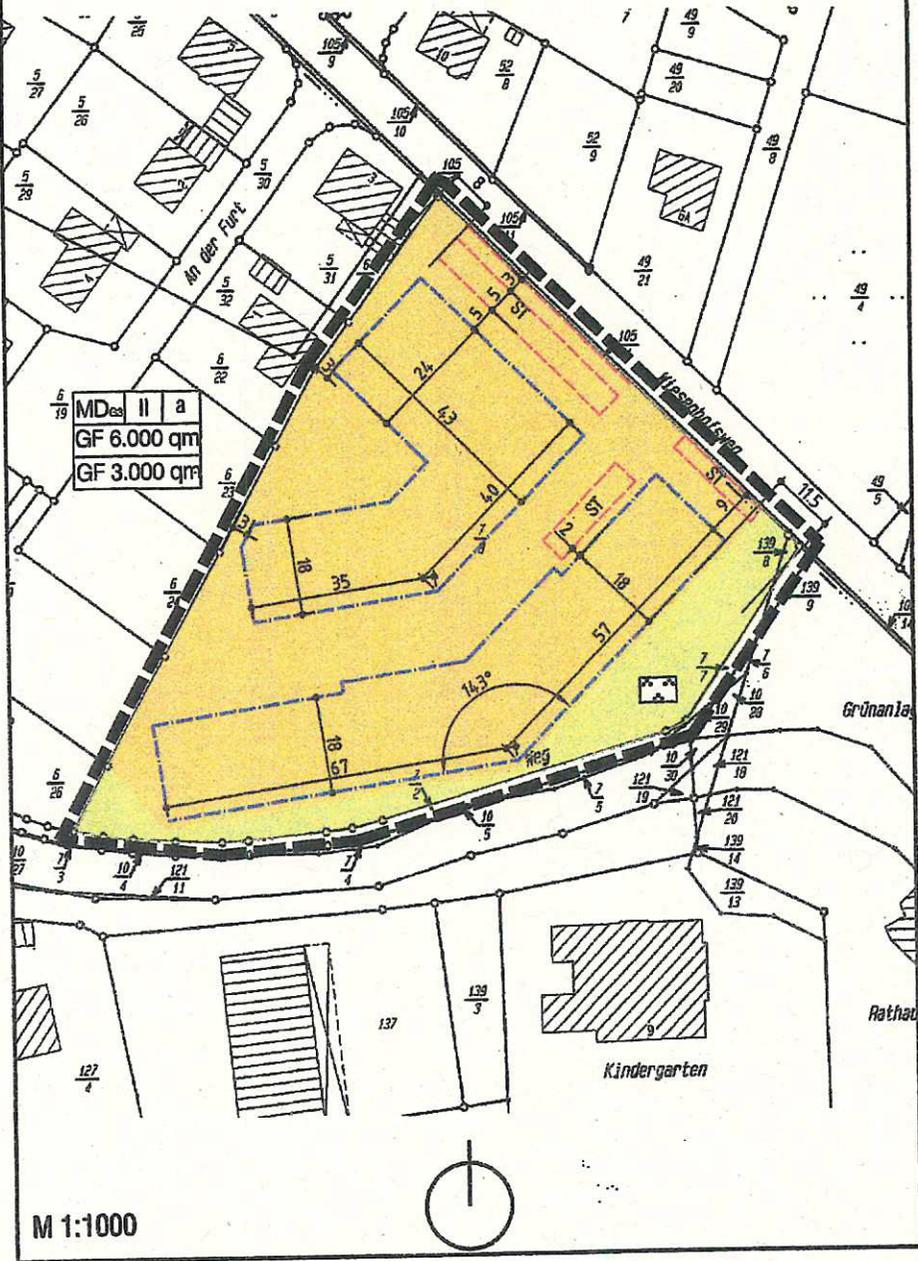
1. TEILWEISE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
ZUGLEICH AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



STAND § 10 BAUGB

SCHÜTZ • BÜRO FÜR STADTPLANUNG • BRAUNSCHWEIG

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG ( PlanzV 90 )

ART DER NUTZUNG, § 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB

MD G3 Dorfgebiet, gegliedert §1 (4) BauNVO (s. textl. Fests. Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB

GF 6000 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit Flächenangabe, § 20 BauNVO

GR 3000 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe, § 19 BauNVO (s. textl. Fests. Nr. 2)

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, § 20 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZEN § 9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise §22 BauNVO (s. textl. Fests. Nr. 3)

— Baugrenze, § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Ziff. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche, privat

Zweckbestimmung: Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, § 9 Abs.1 Ziff. 4 BauGB (s. textl. Fests. Nr. )

St Zweckbestimmung: Stellplätze, § 12 BauNVO (s. textl. Fests. Nr. 4 + 5,)

— Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des B-Planes § 9 Abs.7 BauGB (s. textl. Fests. Nr. 7)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

Innerhalb des Dorfgebietes MDG3 sind gem. § 1(4) BauNVO sonstige Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 5 Abs.2 Nr.3 und 7 BauNVO) zulässig.  
Innerhalb des Dorfgebietes MDG3 sind gem. § 1(5) BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 5 Abs.2 Nr.6,8 und 9 BauNVO) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch sonstige befestigte Freiflächen nur bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

uweise (§ 9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB)

weichend von der offenen Bauweise sind Gebäude und Hausgruppen über 50 m Länge zulässig (§ 2 Abs.2+4 BauNVO).

benanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Ziff. 4 BauGB)

llplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Stell-  
tze zulässig.

Bn. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickl. der Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.20 BauGB)

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit  
hr als 20 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen o.ä. herzustellen, z.B. mit Rasenpfla-  
r, Ökopflaster etc..

pflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB)

anzmaßnahmen: Baugrundstück

erhalb des Dorfgbietes (MD) ist je 500 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger,  
ndortgerechter Baum 1. Ordnung, (Hochstamm, mind. 16 - 18 cm Stammumfang) wie z.B. Berg-  
orn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata) und Esche  
axinus exelsior) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

anzmaßnahmen: Stellplatzanlagen

angefangene 5 Stellplätze ist mind. 1 großkroniger, standortgerechter Baum 1. Ordnung, (Hoch-  
mm, mind. 16 - 18 cm Stammumfang) wie z.B. Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn  
er platanoides), Winterlinde (Tilia cordata) und Esche (Fraxinus exelsior) zu pflanzen und dauer-  
it zu unterhalten.

halten von Bäumen (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 b BauGB)

erhalb des Geltungsbereiches ist der Baumbestand mit einem Stammdurchmesser von mehr als  
cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzu-  
anzen.

r den Baumbestand innerhalb der überbaubaren Flächen sind Ausnahmen zulässig: Je abgängi-  
n Baum sind mind. 3 großkronige, standortgerechte Bäume 1. Ordnung, (Hochstamm, mind. 16 -  
cm Stammumfang) wie z.B. Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides),  
nterlinde (Tilia cordata) und Esche (Fraxinus exelsior) ersatzweise zu pflanzen und dauerhaft zu  
terhalten.

satzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

ir Teilgeltungsbereich B hat eine Größe von 1000 m<sup>2</sup>.

erhalb des Teilgeltungsbereichs B ist ein naturnahes Gewässer herzustellen.

3 Randflächen n sind unregelmäßig bis zu einem Flächenanteil von 50 % wie folgt zu bepflanzen:  
Je 10 m<sup>2</sup> Gesamtpflanzfläche ist ein landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Feldahorn,  
Hartriegel, Schlehe, Hasel, Weide und Weißdorn zu pflanzen.

3 Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die

3 samtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

3 e Flächen sind der Sukzession zu überlassen..

ilgeltungsbereich C hat eine Größe von 8.000 m<sup>2</sup>.

ir Teilgeltungsbereich C wird als Fläche zum Ausgleich festgesetzt.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen  
Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Isenbützel diesen Bebauungsplan "WIESENHOFS-  
WEG" (1. teilweise Änderung und Erweiterung, zugleich Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften)  
bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Isenbützel, den 14.06.00

Bürgermeister



1. stellv. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Isenbützel hat in seiner Sitzung am 22.11.1999 die Aufstellung des Bebauungs-  
planes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 01.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Isenbützel, den 05.12.00

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Isenbützel, Flur 12, M 1 : 1000, Az: L4-228/2000. Die  
Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Nds. Vermessungs- und  
Katastergesetz). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die  
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach  
(Stand vom 08.03.2000).

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 05

(LS)

Katasteramt Gifhorn

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Schütz Büro für Stadtplanung Wachholtzstr.19 38106 Braunschweig

Braunschweig, den 26.10.2000

Planverfasser

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Isenbützel hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf des Bebauungspla-  
nes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlos-  
sen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.03. bis 14.04.2000 gem. § 3 Abs.  
2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbützel, den 05.12.00



Bürgermeister

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Isenbützel hat in seiner Sitzung am 05.12.00 den Bebauungsplan "WIESENHOFS-  
WEG" (1. teilweise Änderung und Erweiterung, zugleich Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften)  
sowie die Begründung beschlo-

Isenbützel, den 05.12.00

## INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt für die  
Gemeinde Isenbützel am 05.12.00 im Amtsblatt für die  
Der Bebauungsplan ist damit a

Isenbützel, den 05.12.00

## VERLETZUNG VON VERFAH

Innerhalb eines Jahres nach In-  
krafttreten des Bebauungsplanes sind die  
Formvorschriften beim Zustandekommen

Isenbützel, den 24.6.02

## MÄNGEL IN DER ABWÄGUN

Innerhalb von sieben Jahren  
nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
sind die in der Begründung festgesetzten  
nicht geltend gemacht worden.

Isenbützel, den 2.12.01

## GELTUNGSBEREICHE

