



M 1:1.000

GENEINDE BEZUG
 P+R REGIOSTADT BAHN
 VERSORGUNGSZENTRUM
 MIT ÖRTLICHER BAUFOR

Angewandt im September 2007
 durch 1308hg, VP
 Auftraggeber ... 2007-8000
 Bemerkung ... Eisenbühl
 Flur ... 3, 4, 9
 Maßstab 1: ... 1:500
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Oberleitender Versorgungsplaner
 019221 16

Flur 9



GEMEINDE ISENBÜTTEL

P+R REGIOSTADTBAHN - VERSORGUNGSZENTRUM MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

SO 1, SO 2

Sonstige Sondergebiete "Versorgungszentrum", siehe textliche Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

FH=12m

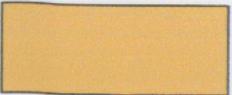
Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe, als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

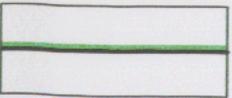


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ggf. zugleich Baugrenze



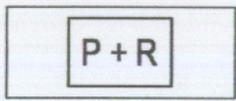
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3



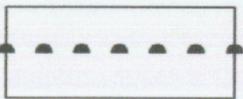
Fuß-/ Radweg



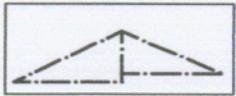
Unterhaltungsweg



Park + Ride, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 8



Sichtdreieck, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5

Grünflächen

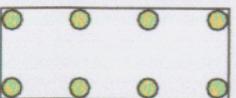


Öffentliche Grünfläche



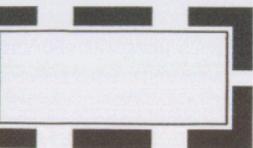
Regenwasserrückhaltebecken, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6

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

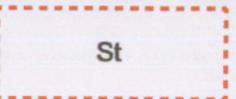


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 7

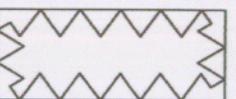
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen Stellplätze



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textliche Festsetzung Ziff. 8

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstige Sondergebiete "Versorgungszentrum" gem. § 11 (3) BauNVO:

- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von in der Summe 4.500 m², davon für den Lebensmittel- und Reformwareneinzelhandel sowie Einzelhandelsbetriebe der Gesundheits- und Körperpflege (Drogerien) von höchstens 3.200 m² Verkaufsfläche und für sonstige Einzelhandelsbetriebe höchstens 1.300 m² Verkaufsfläche.
- Dienstleistungsbetriebe wie Banken und Versicherungen sind zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig.
- Durch Betriebe in den sonstigen Sondergebieten So 1 und SO 2 dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

Baugebiete	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)
SO 1	65	50
SO 2	64	49

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 Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- e) Je angefangener 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² Größe vorzusehen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
2. Die Höhe für die Firstoberkante (FH) baulicher Anlagen wird mit maximal 12,00 m über der mittleren künftigen Geländehöhe festgesetzt.
Firstlinie im Sinne der Festsetzung ist die Schnittlinie zwischen den Oberflächen der Dachhaut.
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Park-and-Ride":
 - a) Die Park-and-Ride-Anlage dient der Verknüpfung des schienen- und straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sowie dem motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehrs. In diesem Sinne sind neben Parkplätzen und Busspuren auch die zugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie z. B. Haltestellenüberdachungen, Fahrradabstellcontainer, WC-Anlage oder ein Kiosk in der Fläche zulässig.
 - b) Je angefangener 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² Größe vorzusehen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
4. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 standortheimische Laubbäume der Pflanzenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² Größe vorzusehen.
5. Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB freizuhaltenden Flächen 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.
6. Grünflächen, öffentlich/ Regenwasserrückhaltebecken:
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken gem. der hydraulischen Berechnungen als Trockenbecken anzulegen.
7. 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 der Pflanzenliste 2 (siehe Anhang der Begründung) zu pflanzen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist entlang der Landesstraße eine von der Bebauung freizuhaltende Flächen von 20 m Breite festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. In diesen Bereichen gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.
9. Externe Ausgleichsfläche:
Im Flächenpool des Niedersächsischen Forstamts Danndorf ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft eine Aufwertungsmaßnahme in einem Umfang von 11.500 Werteinheiten (WE) (siehe Begründung) vorzunehmen.
Die Maßnahme ist den Eingriffen in den sonstigen Sondergebieten "Versorgungszentrum" im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135a Abs. 2 BauGB zu 100 % zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "P+R StadtRegioBahn - Versorgungszentrum".

Die Begrenzung ist in der Anlage dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer und der Außenwände sowie die Höhe und Größe freistehender Werbeanlagen.

§ 2 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN UND DER DACHDECKUNG

(1) Dachformen

Dächer der Hauptgebäude in den sonstigen Sondergebieten sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 16° und 40° zulässig.

(2) Dachdeckung

Für Dächer der Hauptgebäude in den sonstigen Sondergebieten sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton zulässig.

Für die Eindeckung ist nur Material mit ortsüblicher Farbgebung in den Farben orange, rot und braun, wie folgt, zu verwenden:

Farbreihe Rot RAL 3000, 3002 bis 3005, 3009, 3011 bis 3016 und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es ist nur Material in der Farbreihe Rot zu verwenden.

Farbreihe Rot: RAL 3000 über 3002 bis 3005, 3009, 3011 bis 3013 und deren Zwischentöne.

§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG FREISTEHENDER WERBEANLAGEN

Die Oberkante freistehender, am Boden fest installierter Werbetafeln (Werbepylone) darf eine Höhe von 10 m über der mittleren Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche eines Pylons darf maximal 6 m² betragen.

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 15.02.2008

.....
(Bürgermeister)



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 05.11.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Isenbüttel, den 15.02.2008

.....
(Bürgermeister)



Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2007).

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 26.11.2007

.....
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)



Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.02.08 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.02.08 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 07.04.2008

.....
(Bürgermeister)



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 14.11.07

.....
(Planverfasser)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 09.08.2007 bis 10.09.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 15.02.2008

.....
(Bürgermeister)

