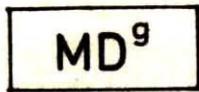


PLANZEICHENERKLÄRUNG



GEGLIEDERTES DORFGEBIET (SIEHE TEXTL.FESTSETZUNG)

II

GESCHOSSZAHL

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL



GESCHOSSFLÄCHENZAHL



OFFENE BAUWEISE



NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



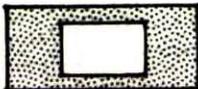
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



TRAFOSTATION



GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ



ÖFFENTLICHE PARKANLAGE



PRIVATE GARTENANLAGE



ERHALTUNG VON BÄUMEN (SIEHE TEXTL.FESTSETZUNG)



WASSERFLÄCHE



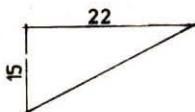
MIT GEH-,FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



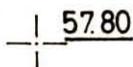
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



SICHTFELD (SIEHE TEXTL.FESTSETZUNG)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTFIRSTRICHTUNG)



HÖHENLAGE DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÜBER N.N.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Rechtsgrundlagen: §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes* und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den jeweils gültigen Fassungen * § 10VBBauG

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gemeindegebiet im Bereich des Bebauungsplanes "Wiesenhofsweg" für das Baugebiet MD92.

§ 2 Dächer

Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Die Hauptfirstrichtung muß der im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entsprechen. Die Dachneigung muß 35° bis 50° (Altgrad) betragen.

§ 3 Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtbreite von 25 % der zugehörigen Gebäudewandlänge zulässig. Zwischen Außenkante Dachgaube und Außenkante Giebelwand ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Der waagerechte Abstand zwischen Außenkante Dachgaube und Außenkante der traufseitigen Gebäudewand muß mindestens 0,5 m betragen.

§ 4 Gebäudehöhe

Der Traufpunkt der Gebäude (Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand mit Oberkante Dachhaut) darf nicht höher als 3,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKFE) liegen. Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden, betragen.

§ 5 Baustoffe und Farben

Die Außenwände der Gebäude sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen (RAL-Farbenreihe 3000 über 3002, 3013, 3016, 3003 bis 3011). Für die Dächer sind die Farbtöne braun oder grau vorgeschrieben (RAL-Farbenreihe 8025 über 8024, 8007, 8011, 8003, 8015, 8012 bis 8016 und 7031 über 7012, 7011, 7015, 7024 bis 7016). Nebenanlagen und Garagen sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden so weit wie objektiv möglich anzugleichen.

§ 6 Einfriedungen

An öffentlichen Straßen und Wegen sind als Einfriedung nur Holzzäune ohne deckende Farbanstriche ~~von~~ 0,7 m Höhe oder Hecken bis 0,7 m Höhe zulässig. *bis*

§ 7 Ordnungswidrigkeit.

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird das Baugebiet MD⁹ (gegliedertes Dorfgebiet) nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:
Zulässig sind
 - im Baugebiet MD⁹1 nur Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6
 - im Baugebiet MD⁹2 nur Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 3
 - im Baugebiet MD⁹3 nur Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 2, 3 und 8
2. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten MD⁹ Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 7, 9 und 10 nicht zulässig sind.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf 600 qm festgesetzt. Die Mindestbreite der Baugrundstücke muß 20 m betragen.
4. Die im Plan festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der durch diese Fläche erschlossenen hinteren Grundstücksfläche zu belasten.

5. Die mit dem Planzeichen "Erhaltung von Bäumen" im Bebauungsplan gekennzeichneten Baumgruppen und Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume in Sichtfeldern sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zu entasten.
6. Im Baugebiet MD9² darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses (OKF, Erdgeschoß) der Gebäude nicht unter dem Bezugspunkt und nicht höher als 50 cm über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Grundstückszufahrt mit der Straßenachse. *Handwritten note: Höhe-
schl. f. Ende 1982
soll
geändert
werden
verrückt auf Fest-
setzung.*
7. Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oberhalb einer Höhe von 0,80m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 6 NGO, wer vorsätzlich gegen die textliche Festsetzung Nr. 5 (Erhaltung von Bäumen) verstößt. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 6 Abs.2 NGO mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- DM geahndet.

Die Planunterlage entspricht innerhalb des Geltungsbereiches dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.1978). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die örtliche Bauvorschrift einwandfrei



Wolfsburg

19.3.1980

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der ARBEITSGEMEINSCHAFT DR.-ING. H.-G. BARTH
DIPL.-ING. G. NOLTE
OKERAUE 7
3300 BRAUNSCHWEIG, den 30.10.1978

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat in seiner Sitzung am 15. Mai 1979 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BG Bl. I, Seite 341) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BG Bl. I, S. 2256) u. § 97 NBauO am 08.06.1979 ortsüblich

bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründung vom 25.06.1979 bis 25.07.1979 öffentlich ausgelegt.

Isenbüttel den 22.02.1980



i.v. W. Springer
Bürgermeister

[Signature]
Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in seiner Sitzung am 26.09.1979 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG und § 97 NBauO als Satzung beschlossen.

Isenbüttel den 22.02.1980

[Signature]
Der Gemeindedirektor

Der vom Rat der Gemeinde Isenbüttel in der Sitzung vom 26.09.1979 beschlossene Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung werden hiermit gemäß § 11 BBauG und § 97 NBauO nach Maßgabe der Verfügung 309.21102-51104-13-23 vom heutigen Tage genehmigt mit Auflagen
Braunschweig, den 12.1.1980

Bezirksregierung Braunschweig



i.A.

[Signature]

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind am 30.04.1981 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6/1981 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung werden der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung rechtsverbindlich.

Isenbüttel den 30.03.1982

i.A.

[Signature]

Der Gemeindedirektor

BEBAUUNGSPLAN "WIESENHOFSWEG"

GEMEINDE ISENBÜTTEL
LANDKREIS GIFHORN

URSCHRIFT