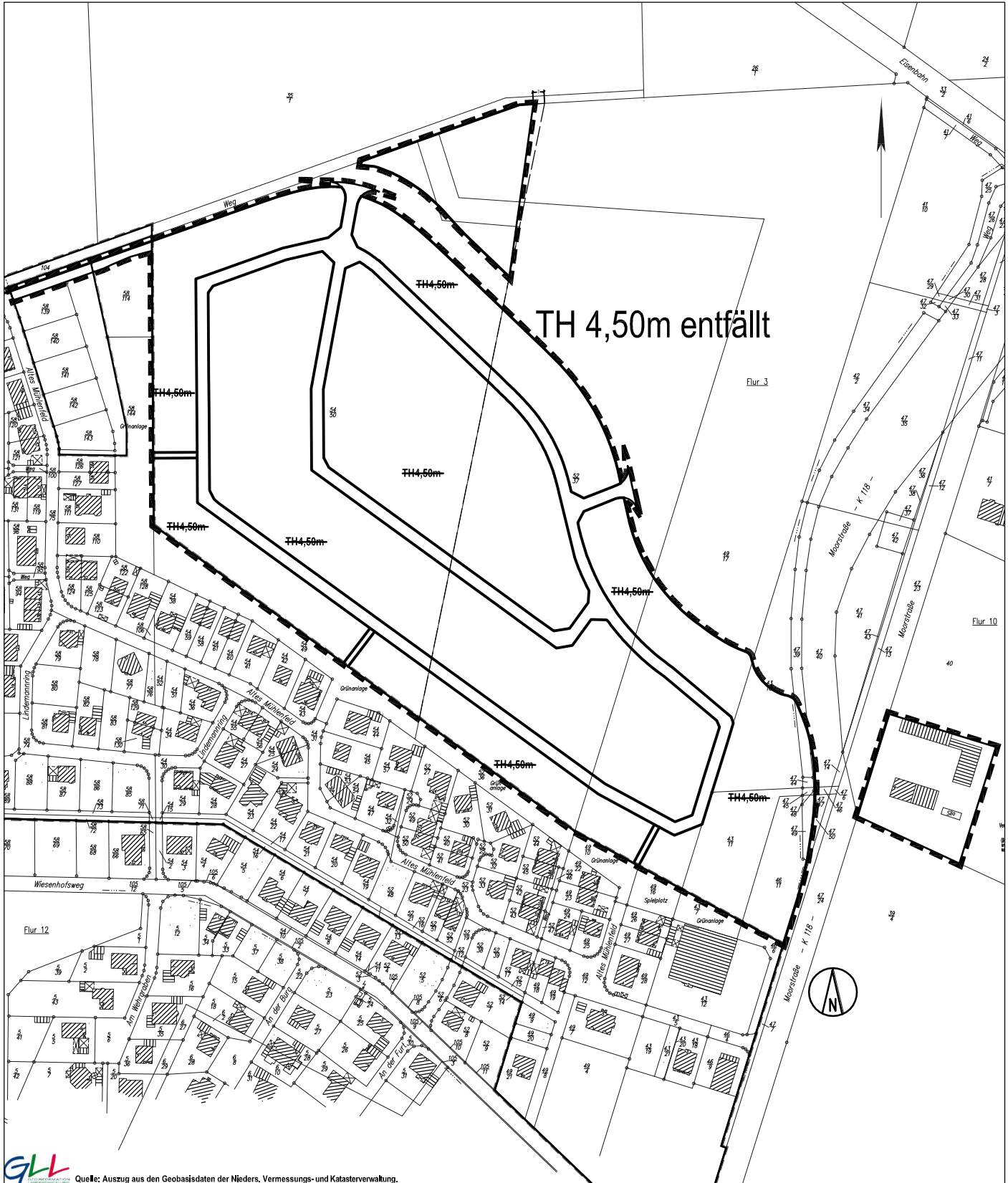
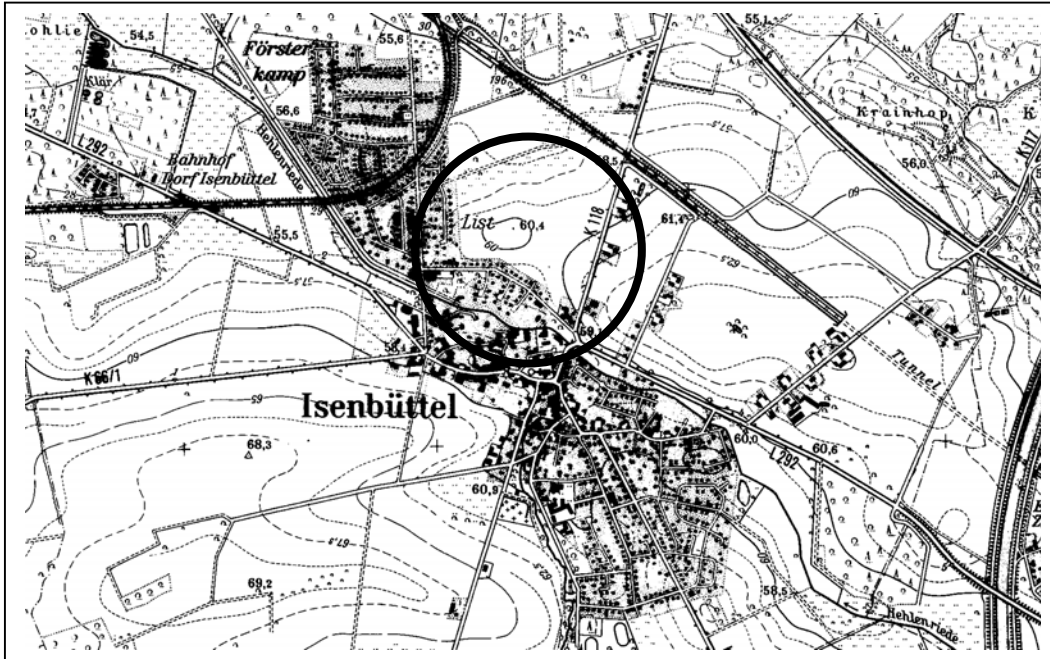


Hinter den Wiesenhöfen III 1. Änderung

zugl. örtliche Bauvorschrift Hinter den Wiesenhöfen III 2. Änderung





**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"HINTER DEN WIESENHÖFEN III"
2. ÄNDERUNG**

Stand: In Kraft getretene Fassung

**ERARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE ISENBÜTTEL
BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN; K. MÜLLER**

Gemeinde Isenbüttel

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

| INHALT: | SEITE |
|---------------------------------|--------------|
| § 1 GELTUNGSBEREICH | 3 |
| § 2 DÄCHER | 3 |
| § 3 EINFRIEDUNGEN | 4 |
| § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN | 4 |
| § 5 INKRAFTTRETEN | 4 |

§ 1 GELTUNGSBEREICH

(1) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Hinter den Wiesenhöfen III", 1. Änderung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) SACHLICHER GELTUNGSBEREICH:

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

§ 2 DÄCHER

(1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer zweiseitigen, gegenüberliegenden gleichen Dachneigung von 30° bis 50°, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf 60° betragen.

(2) 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 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).

Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen sind zulässig.

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

(4) Ausnahmsweise zulässig sind Dachbegrünungen bei Dachneigungen $\leq 25^\circ$.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

§ 3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (vergl. textliche Festsetzung Ziffer II.2. des rechtskräftigen Bebauungsplanes) 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.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nachrichtlich Textliche Festsetzung Ziffer II.2 des Bebauungsplanes "Hinter den Wiesenhöfen III", zugleich "Hinter den Wiesenhöfen", 4. Änderung:

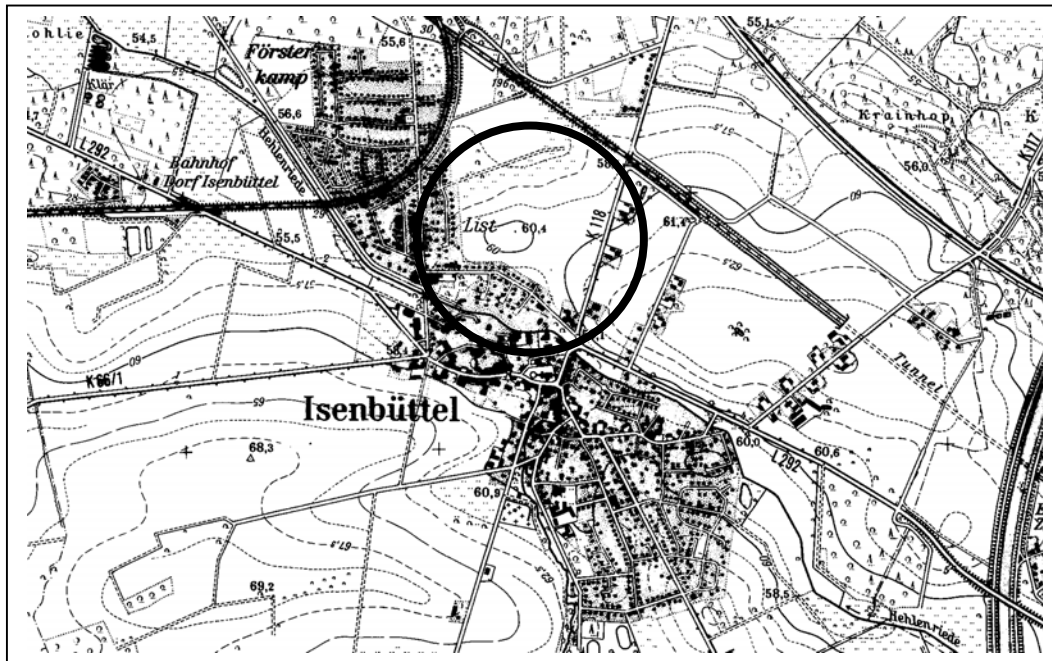
II.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden.

II.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Dorfgebiet (MD2) ist eine Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF im EG) von max. 0,75 m über dem Bezugspunkt zulässig.

II.2.2 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.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erstreckt sich nicht auf die textlichen Festsetzungen.



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN WIESENHÖFEN III", 1. ÄNDERUNG ZUGLEICH ÖBV "HINTER DEN WIESENHÖFEN III", 2. ÄNDERUNG

STAND: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

ERARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE ISENBÜTTEL
BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN; K. MÜLLER

Gemeinde Isenbüttel

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

| Inhalt: | Seite |
|---|--------------|
| 1.0 Allgemeines | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage | 4 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 4 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 5 |
| 2.1 Zum Geltungsbereich | 5 |
| 2.2 Zu Traufhöhen / Festsetzung im Bebauungsplan | 5 |
| 2.3 Zu Dachneigungen § 2 Nr. 1 der Örtlichen Bauvorschrift | 5 |
| 2.4 Zu Einfriedungen § 3 der Örtlichen Bauvorschrift | 6 |
| 2.5 Zu Ordnungswidrigkeiten § 4 der Örtlichen Bauvorschrift | 6 |
| 3.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen | 6 |
| 4.0 Verfahrensvermerk | 7 |

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Samtgemeinde Isenbüttel zählt (Stand: 01/2006) ca. 15.600 Einwohner und liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Stadt Gifhorn und der Stadt Wolfsburg als Industriestandort weist Isenbüttel besondere Standortvorteile zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten auf.

Durch die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 66, K 67, K 114 und K 118 ist das Gebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus ist die Gemeinde durch die Bahnlinien Hannover – Berlin und Braunschweig – Gifhorn an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Gifhorn, Calberlah und in Meine (Samtgemeinde Papenteich). Die Samtgemeinde wird vom Mittellandkanal und dem Elbe Seitenkanal durchquert. An der Einmündung des Elbe Seitenkanals in den Mittellandkanal besteht ein Schiffsanlegeplatz.

Die Gemeinde Isenbüttel zählt gegenwärtig ca. 6.300 Einwohner und liegt im Norden der Samtgemeinde Isenbüttel.

Das Plangebiet liegt zwischen der geplanten Entlastungsstraße, die Gegenstand des Bebauungsplanes "Entlastungsstraße Allerkamp", zugleich 3. Änderung "Hinter den Wiesenhöfen" der Gemeinde Isenbüttel ist und dem Nordrand der bebauten Ortslage.

1.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben

Nach dem Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm ¹⁾ und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ²⁾ ist der Ortsteil Isenbüttel der Gemeinde als Grundzentrum u. a. zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs eingestuft.

Im RROP ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten. Weitere zeichnerische Festlegungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift befindet sich nördlich der Landesstraße L 292 (Calberlaher Straße), die als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt ist (IV 1.4 (2)). Die Hehlenriede, die durch die Ortslage verläuft, ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt. Im Osten des Planbereiches erläuft ein regionalbedeutsamer Radwanderweg, der zum Tankumsee führt (III 2.4 (12)/(13) und IV 1.5 (2)).

Die Gemeinde Isenbüttel erachtet ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift für dieses Gebiet soll der Gestaltungsspielraum für die Traufhöhen, die Dachneigungen und die Einfriedungen etwas weitergefasst werden.

¹⁾ vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP), in der aktuellen Fassung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, Zweckverband Großraum Braunschweig (RROP), in der aktuellen Fassung

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der Bebauungsplan "Hinter den Wiesenhöfen III" mit Örtlicher Bauvorschrift ist rechtskräftig und war aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt worden, der in seiner Urfassung seit 1978 wirksam ist und zwischenzeitlich – entsprechend der örtlichen Entwicklungsbedürfnisse – durch Änderungen fortgeführt wurde.

Der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes und der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift liegt der o. g. rechtskräftige Bebauungsplan und die o. g. rechtskräftige Örtliche Bauvorschrift (Stand: 1. Änderung) zugrunde. Durch die Planung sollen lediglich hinsichtlich der Gestaltung der Traufen, der Dachneigungen und der Einfriedungen etwas mehr Spielräume eröffnet werden.

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Traufhöhe, die entfällt, sind nicht Gegenstand der Änderung; die übrigen Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift gelten unverändert weiter.

Für die Gemeinde Isenbüttel ist der Flächennutzungsplan mit Stand der 27. Änderung wirksam. Es erfolgte dort für den vorliegenden Geltungsbereich die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und Rodelberg.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde gem. § 13 (3) BauGB nicht vorgenommen, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans und der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift wird erforderlich, um hinsichtlich der Dachgestaltung die Gestaltungsspielräume etwas weiter zu fassen. Die Traufhöhe, die bisher auf maximal 4,5 m begrenzt wurde, wird künftig nicht mehr geregelt. Die Festsetzung hierzu entfällt aus dem Bebauungsplan.

In § 2 Nr. 1 der Örtlichen Bauvorschrift werden künftig auch flachere Dachneigungen zugelassen. Die Mindestneigung von bisher 35° wird auf 30° reduziert. So soll auch die Realisierung von Bungalows oder sogenannten Toskanahäusern ermöglicht werden.

Um u. a. bei den Toskanahäusern dann auch typische Materialien für die Einfriedungen verwenden zu dürfen, um dort ein stilechtes Erscheinungsbild zu ermöglichen, entfallen in § 3 der Örtlichen Bauvorschrift die Regelungen zum Material der Einfriedungen.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Teilbereich, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Entlastungsstraße Allerkamp" zugleich 3. Änderung "Hinter den Wiesenhöfen" im Norden begrenzt wird. Es handelt sich dabei um den ca. 9,51 ha großen Geltungsbereich der allgemeine Wohngebiete und gegliederte Dorfgebiete rechtskräftig festsetzt. Um bei der Dachgestaltung insbesondere im Hinblick auf Dachaufbauten oder die zurzeit sehr nachgefragten Toskanahäuser flexibler agieren zu können, entfällt die maximale Traufhöhe von 4,5 m. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert.

Die 2. Änderung der Örtliche Bauvorschrift bezieht sich lediglich auf die Regelungen des § 2 Nr. 1 und § 3 der Örtlichen Bauvorschrift.

Um eine angemessene Gestaltung und Einbindung des Baugebietes zu gewährleisten, wurden Regelungen zur Dachform und -farbe sowie zu den Einfriedungen getroffen.

Diese werden lediglich hinsichtlich der zulässigen Dachneigung und des Materiales der Einfriedungen geändert. Die übrigen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten unverändert.

2.1 Zum Geltungsbereich

Der dargestellte räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes und der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hinter den Wiesenhöfen III" zugl. "Hinter den Wiesenhöfen", 4. Änderung.

Der sachliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich nach wie vor auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

2.2 Zu Traufhöhen / Festsetzung im Bebauungsplan

Um bei der Dachgestaltung insbesondere im Hinblick auf Dachaufbauten oder die zurzeit sehr nachgefragten Toskanahäuser flexibler agieren zu können, entfällt die maximale Traufhöhe von 4,5 m. Die festgesetzte Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen wird beibehalten. So erachtet die Gemeinde die Höhenentwicklung im Baugebiet angemessen zu regeln, ohne die Bauherren über das notwendige Maß hinaus zu reglementieren.

2.3 Zu Dachneigungen § 2 Nr. 1 der Örtlichen Bauvorschrift

Die Ortslage von Isenbüttel ist durch Satteldächer mittlerer bis steiler Neigung geprägt. Vereinzelt sind auch Krüppelwalmdächer zu finden. Neben der Außenwandfläche ist es gerade die "Dachlandschaft", welche das Ortsbild insbesondere in der Fernwirkung oder im Vorbeifahren innerorts und bei der Ortseinfahrt prägt.

Im Zuge der Realisierung hat sich gezeigt, dass die Beschränkung auf eine Dachneigung von 35° - 50° zu eng gefasst ist.

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Um in dem Baugebiet auch zeitgemäße Bungalowbauten oder die Realisierung sogenannter Toskanahäuser zu ermöglichen wird die Mindestdachneigung von 35° auf 30° gesenkt.

So werden die gewünschten Planungsspielräume eröffnet, ohne dabei die beabsichtigte harmonische Gestaltung der Dachlandschaft zu konterkarieren.

2.4 Zu Einfriedungen § 3 der Örtlichen Bauvorschrift

Die Festsetzungen zu Art der Einfriedungen gewährleisten eine Integration in die Bautypologie der Hauptgebäude und unterstützen so das harmonische Ortsbild. Im Zuge der Realisierungen hat sich jedoch gezeigt, dass sogenannte Toskanahäuser für das Baugebiet eine Bereicherung darstellen. Um im Zusammenhang u. a. mit diesem Haustyp die Einfriedung harmonisch auf das Erscheinungsbild des Hauses abstimmen zu können, entfällt die Regelung zu den Materialien der Einfriedungen.

Änderungen der Regelungen zur Höhe der Einfriedungen werden nicht vorgenommen.

2.5 Zu Ordnungswidrigkeiten § 4 der Örtlichen Bauvorschrift

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten in der Örtlichen Bauvorschrift wird durch die Vorschrift der Bauordnung begründet.

3.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Wasserwirtschaft

Mit ihrem Schreiben vom 21.12.2009 weist der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** darauf hin, dass ihre Stellungnahme ggf. in Wasserrechts- und sonstigen Verfahren erforderliche Stellungnahmen nicht ersetzt.

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 09.12.2009 teilt die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** Folgendes mit:

Der Ausbau des Gebietes hat bereits begonnen.

Weiterhin gilt:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen

Gemeinde Isenbüttel, Ortschaft Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wenn die Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG erfolgen müssen, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

- Immissionsschutz

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** weist am 09.12.2009 auf Folgendes hin:

- Die Betriebsfähigkeit und der Bestand der planfestgestellten Eisenbahnanlagen dürfen in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen; deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

4.0 Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan "Hinter den Wiesenhöfen III", 1. Änderung und die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift haben mit der Begründung und Übersichtskarte gem. § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 02.12.2009 bis zum 04.01.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 15.3.2010 durch den Rat der Gemeinde Isenbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren zur Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Isenbüttel, 15. April 2010

Gez. Peter Zimmermann
(Bürgermeister)

Siegel