



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 bis 11 BauNVO)

Gle Industriegebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 - 9

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

OK 20m Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Baugrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

A Anlieger

L Landwirtschaft

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Regenwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 6, 12

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7, 12

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, "GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST II"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, "GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE OST"

Nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses

gem. Bekanntmachung vom 13.12.2000 und 31.01.2003 in Kraft getretene Bestandteile des Bebauungsplans

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanV 90)

Textliche Festsetzungen

- Die Industriegebiete sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO eingeschrankt; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschrankt:
a) In allen eingeschrankten Industriegebieten sind folgende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen unzulässig:
- Betriebe zur Verarbeitung, Aufbereitung und/oder Zubereitung von Nahrungsmitteln- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse.
- Offene Lager für Schüttgüter und/oder Biomasseerzeugnisse.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
b) Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind nur in Gebäuden zulässig, die auch einer Gebietsart der entsprechenden Hauptnutzung dienen.
- Innerhalb eines Streifens von der Geländeoberfläche im südlichen Planungsbereich des eingeschrankten Industriegebietes Gle ist die Anlage eines Industriestammgebietes zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens "OK" darf bei abem Gelände nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordert.
(gem. § 9 (2) BauGB)
- Höhe der baulichen Anlagen:
Die Oberkante der baulichen Anlagen darf gemessen vom Bezugspunkt 20 m nicht überschreiten. Ausnahmen hier von können für Schornsteine, Werbeanlagen und produktionsbedingt erforderliche technische Anlagen zugelassen werden.
Bezugspunkt ist die Höhe des in der Straßenlinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite führt.
Weg und Fläche vollständig nach Stand vom 16.10.1998). 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.
Gihorn, den 28. Dez. 2000
- Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
(gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
a) Die mit A gekennzeichneten Flächen sind nachrichtlich übernommen. Hier sind eine weitere Maßnahmen durchzuführen.
b) Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und gem. der vorhandenen Pflanzengesellschaft je 20 m² ein Heister und je 4 m² ein Strauch zu ergänzen.
c) Innerhalb der mit C gekennzeichneten Flächen, die zugleich für die Regenwasser-richtung vorgesehen sind, ist die Anlage von naturgemäß gestellten Regenwasserzweckverrichtungen nach Maßgabe hydraulischer Nachweise mit Fisch- und Kleinfiscespezies zulässig. Entlang der Über- und Unterstreifen je 20 m² ein Heister und je 4 m² ein Strauch folgender Pflanzenlisten zu pflanzen:
Heister (100 – 125 cm hoch)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Sträucher (50 – 80 cm hoch)
Silberweide (*Salix alba*)
Säulweide (*Salix caprea*)
Orweide (*Salix aurita*)
Die Fläche ist im übrigen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Storbepflanzung ist eine örtliche Wassermischung zulässig.
d) Innerhalb der mit D gekennzeichneten Fläche sind je 2 m² Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz und je 20 m² Bepflanzungsfläche ein baumartiges Gehölz der unter Ziff. 12 genannten Arten zu pflanzen.
Innerhalb der mit C und D gekennzeichneten Flächen im eingeschrankten Industriegebiet Gle ist das Kreuzen eines Industriestammgebietes in der erforderlichen Breite zulässig.
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gilt Folgendes:
a) Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung a ist je 2 m² Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz nach der Pflanzenliste zu pflanzen (s. textliche Festsetzung Ziff. 12). Die Gehölze sind ortenweise in Gruppen von mindestens 3 Arten zu pflanzen.
b) Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung a ist je 20 m² Bepflanzungsfläche ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch zu pflanzen (s. textliche Festsetzung Ziff. 12).
c) Innerhalb der mit b gekennzeichneten Flächen sind entlang des Grabens Anpflanzungen von standortgerechten baum- und strauchartigen Gehölzen vorzunehmen (s. textliche Festsetzung Ziff. 6c).
- Für je angefangene 300 m² versiegelte Fläche sind ein großkroniger Baum oder Stammbusch oder 2 strauchartige Gehölze gem. textliche Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen oder 20 m² Bepflanzungen nach den oserkanten Regeln der Technik vorzunehmen.
(gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
- Pro 100 m aufwärtiger Fassade ohne Lüftbänder, Tür- und Türöffnungen sind 30 m beplante Randstreifen am Gebäude oder der Wand in einer Breite von 50 cm anzulegen. Die Randstreifen sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen (s. textliche Festsetzung Ziff. 12). Der Pflanzenbestand soll 2 m betragen, erforderlichenfalls sind Rankhilfen zu errichten.
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Für je 6 Pkw-Stellplätze oder Garagen auf privaten Grundstücken ist je ein großkroniger Baum oder ein Stammbusch gem. textliche Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzscheibe mit einem Durchmesser von mindestens 2 m bzw. mindestens 3 m² vorzunehmen.
(gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:
a) Je 3 Stellplätze ist mindestens ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. textlicher Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen.
b) Bei Straßen ohne Stellplätze ist je 10 m Straßenbreite ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. text. Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen.
c) Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens einen Durchmesser von 2 m bzw. eine Fläche von mindestens 3 m² aufweisen.
(gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)
- Bepflanzungen sind nach folgenden Pflanzenlisten vorzunehmen:
Strauchblüher (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 12 cm)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Lig. cordata*)
Bäume 1. Ordnung
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Bäume 2. Ordnung
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*)
Kletterpflanzen
Efeu (*Hedera helix*)
Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Vogel-Kirschlorch (*Platanum oviculare*)
Wilder Wein (*Parmenocissus quinquefolia*)

**13. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6 innerhalb der öffentlichen Grünflächen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 (5) BauGB dar. Sie sind gem. der Kennziffer C als Ausgleichsfläche des Bauland und Erschließungsanlagen im Sinne von § 9 (1a) und § 13a BauGB wie folgt zugeordnet:
C: 86 % für Eingriffe in die
14 % für Eingriffe durch die Erschließungsanlagen**

Die Gemeinde Isenbüttel hat festgestellt, daß Daten in den vorstehenden Verfahrensvermerken fehlerhaft sind.
Mit einer Wiederholung der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 215a Abs. 2 BauGB mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt.

Korrigierte Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.1999 die Aufteilung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Fläche vollständig nach (Stand vom 16.10.1998).
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.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Reinweg 1
38100 Braunschweig.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.03.2000 bis 25.04.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2000 bis 05.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Reinweg 1
38100 Braunschweig.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Prämbel und Ausfertigung

Aufgrund des § 3 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 08.01.01

gez. D. Röser
(Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 08.01.2001

Der Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.05.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.06.2000 gegeben.

Isenbüttel, den 08.01.2001

gez. D. Röser
(Bürgermeister) Siegel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Fläche vollständig nach (Stand vom 16.10.1998).
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.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 08.01.2001

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Reinweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 19.12.2000

gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.03.2000 bis 25.04.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Isenbüttel, den 08.01.2001

gez. D. Röser
(Bürgermeister) Siegel

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Isenbüttel, den 08.01.2001

gez. D. Röser
(Bürgermeister) Siegel

Der Bebauungsplan tritt unter Bezug auf § 215a Abs. 2 BauGB damit rückwirkend in Kraft.

Isenbüttel, den 02.05.2002

gez. D. Röser
(Bürgermeister) Siegel

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

Isenbüttel, den

(Bürgermeister)

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

Isenbüttel, den

(Bürgermeister)

WI 07/02
WI 09/01
WI 12/00
BO 09/00
WI 07/00
WI 03/02
WI 03/00

Es wird festgestellt und hiermit bejaugt, dass die Abschrift des Bebauungsplans mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Isenbüttel, den

Bürgermeister

GEMEINDE ISENBÜTTTEL
GEWERBEGEBIET
MOORSTRASSE OST II
ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG
GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE
OST
BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getretene Fassung
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt · Walsenhardtdamm 7 · 38100 Braunschweig