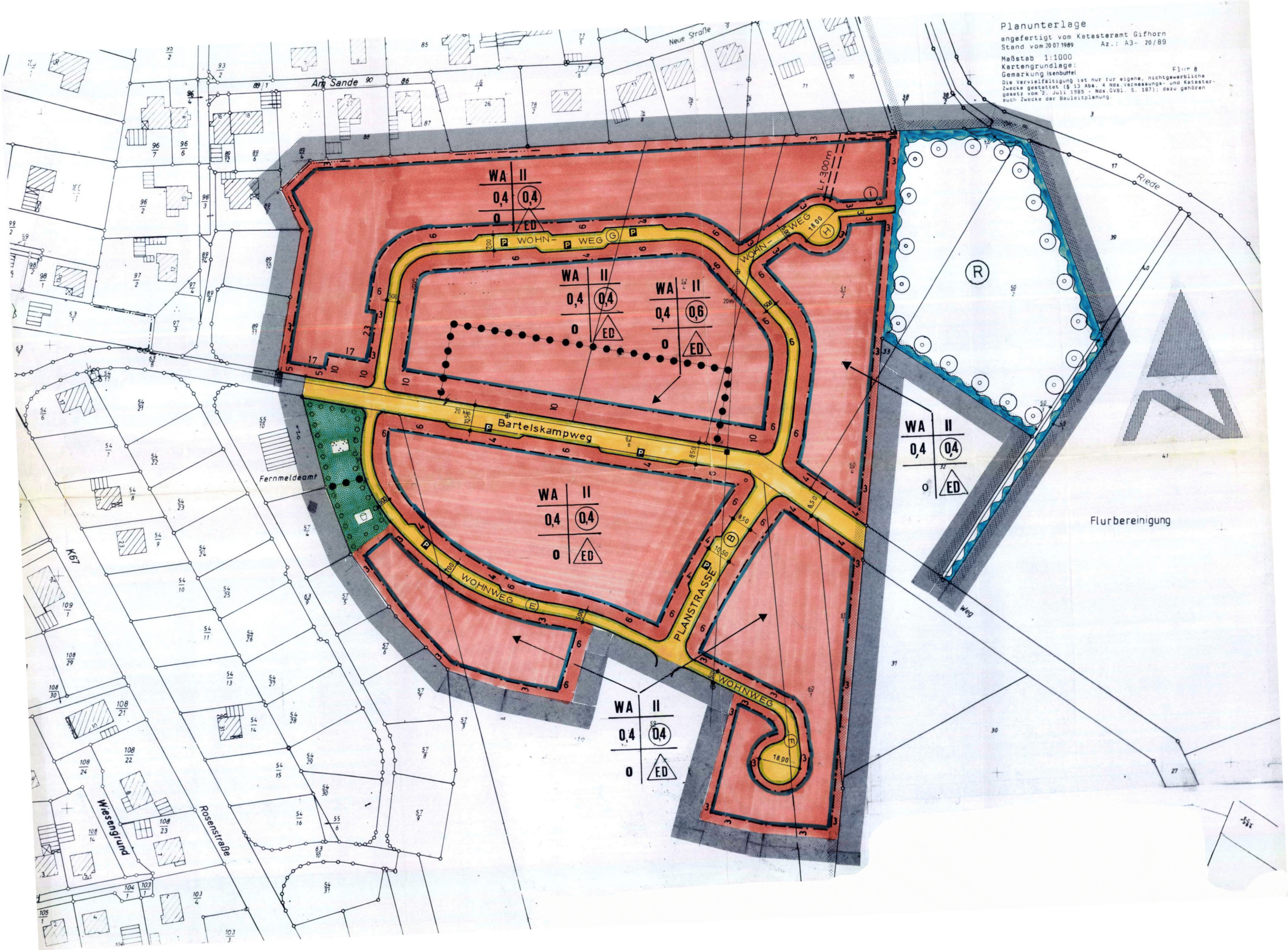


Maßstab 1:1000
 Kartengrundlage:
 Flurkarte
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche
 Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Mes. Vermessungs- und Kataster-
 gesetz vom 2. Juli 1985 - Nos. GVB. S. 187), dazu gehören
 auch Zwecke der Bauleitplanung.



WA II
 0,4 0,4
 0 ED

WA II
 0,4 0,4
 0 ED

WA II
 0,4 0,6
 0 ED

WA II
 0,4 0,4
 0 ED

WA II
 0,4 0,4
 0 ED

WA II
 0,4 0,4
 0 ED

Flurbereinigung

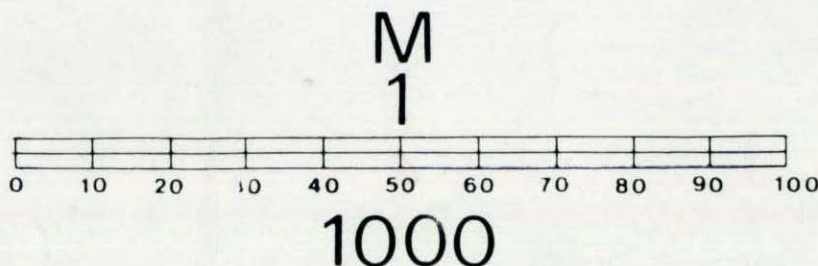
Urschrift

BEBAUUNGSPLAN NR.17

BARTELSKAMP II

GEMEINDE ISENBÜTTEL

LANDKREIS GIFHORN



BSB

PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG

3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44 643

PLANUNGSSTAND 26.02.1990 / 14.05.1990

ANLAGE 1

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0

offene Bauweise



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



öffentliche Parkfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Parkanlage



Spielplatz (öffentlich)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

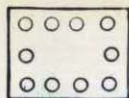
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Hochwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a BauGB)

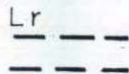


Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "a" u. Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 a)



Anpflanzen von Bäumen siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 c)

Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
siehe textl. Festsetzungen Nr. 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken

die Mindestgrundstücksbreite 20 m
die Mindestgrundstücksgröße 700 m²

2. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung "Pflanzgebot" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "a" BauGB sind folgende bodenständige Gehölze wahlweise zu pflanzen:

je 10 m² Bepflanzungsfläche

1 baumartiges Gehölz
(wie E beresche, Zitterpappel, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldulme, Mehlbeere) und

8 strauchartige Gehölze
(wie eingrifflicher Weißdorn, roter Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, scharzer Holunder, roter Holunder)

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

- b) Auf jedem Baugrundstück ist ein bodenständiger hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.
- c) Für die nördlich des Bartelskampweges fallenden Kopfweiden sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens neue Kopfweiden (Silberweiden - Salix alba) anzupflanzen.

3. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist zugunsten der Samtgemeinde Isenbüttel zu sichern .

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2

Dächer

- a) Die Dächer der Wohngebäude im WA-Gebiet sind als symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° (Altgrad) auszuführen.
- b) Für die Wohngebäude deren Traufenhöhe mit 7,00 m nach dem nachfolgenden § 3 festgesetzt ist, darf die Dachneigung von 30° (Altgrad) nicht überschritten werden.
- c) Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind als Flachdächer von höchstens 5 Grad Neigung auszuführen. Die Dächer der Garagen und Nebengebäude, die unmittelbar an die Wohnhäuser gebaut werden, können auch in die Dachform der Wohngebäude eingebunden werden.

§ 3

Traufenhöhen

Der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufenseite darf für die Wohngebäude im Bereich mit der festgesetzten GFZ von 0,6 maximal 7,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die übrigen Wohngebäude wird die Traufhöhe mit maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnoberkante) des zugehörigen Straßenabschnittes.

Anschüttungen bis 0,50 m über natürlicher Geländeoberkante sind als Geländeausgleich zulässig.

§ 4

Dachdeckung

Bei den Wohngebäuden sind als Dachdeckung zulässig:

1. Ziegeldeckung in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR 3000 (feuerrot), über 3002 (kaminrot), 3003 (Robinrot), 3005 (weinrot) 30011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3014 (altrosa), 3015 (hellrosa) bis 3016 (korallenrot)
2. Betondachsteine und Faserzementplatten in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR 7000 (fehgrau), über 7001 (silbergrau), 7005 (mausgrau), 7005 (beige gelb), 7009 (grüngrau), 7010 (zeltgrau), 7011 (eisengrau), 7012 (basaltgrau), 7013 (braungrau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) bis 7021 (schwarzgrau)

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschrift dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

24.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 12.10.1990



.....
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.89). 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 6.10.1990

.....
Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Braunschweig, 26.09.1990

Klaus Schroeder, Architekt, Büro
f. Bauleit- u. Entwicklungsplanung,
Städtebau, 3300 Braunschweig

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.1990 bis 20.08.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 12.10.1990

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 12.10.1990

.....
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn
am **16.10.** 1990 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Gifhorn hat bis zum 1990
die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Landkreis Gifhorn hat am **06.11.1990** (Az.:
63/6170-00/60/62 B) erklärt, daß er unter Auflagen/~~mit Maßgaben~~
~~keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht~~ (§ 11 Abs. 3
Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den **06.11.** 1990

i.A.

Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor

B. Müller
(Beithe)



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist
gem. § 12 BauGB am **31.12.** 1990
im Amtsblatt Nr. **12** des Landkreises Gifhorn
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **31.12.** 1990 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den **16.03** 1990

[Handwritten Signature]

Gemeindedirektor



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist
die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214
Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungs-
planes nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den **15.12.** 1990

[Handwritten Signature]

Gemeindedirektor



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
sind Mängel in der Ausführung nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 1997

Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
und der §§ 56, 97, 98 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986
(Nds. GVBl. S. 157), i. V. m. § 1 der Nieders. Verordnung
zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds.
GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders.
Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229)
- sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden
 Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel
 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und
 den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche
 Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den **12.10.** 1990

1. stellvertr. Bürgermeister

Gemeindedirektor



[Handwritten Signature]

Planunterlage

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom 20.07.1989

Az.: A3- 20/89

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage:

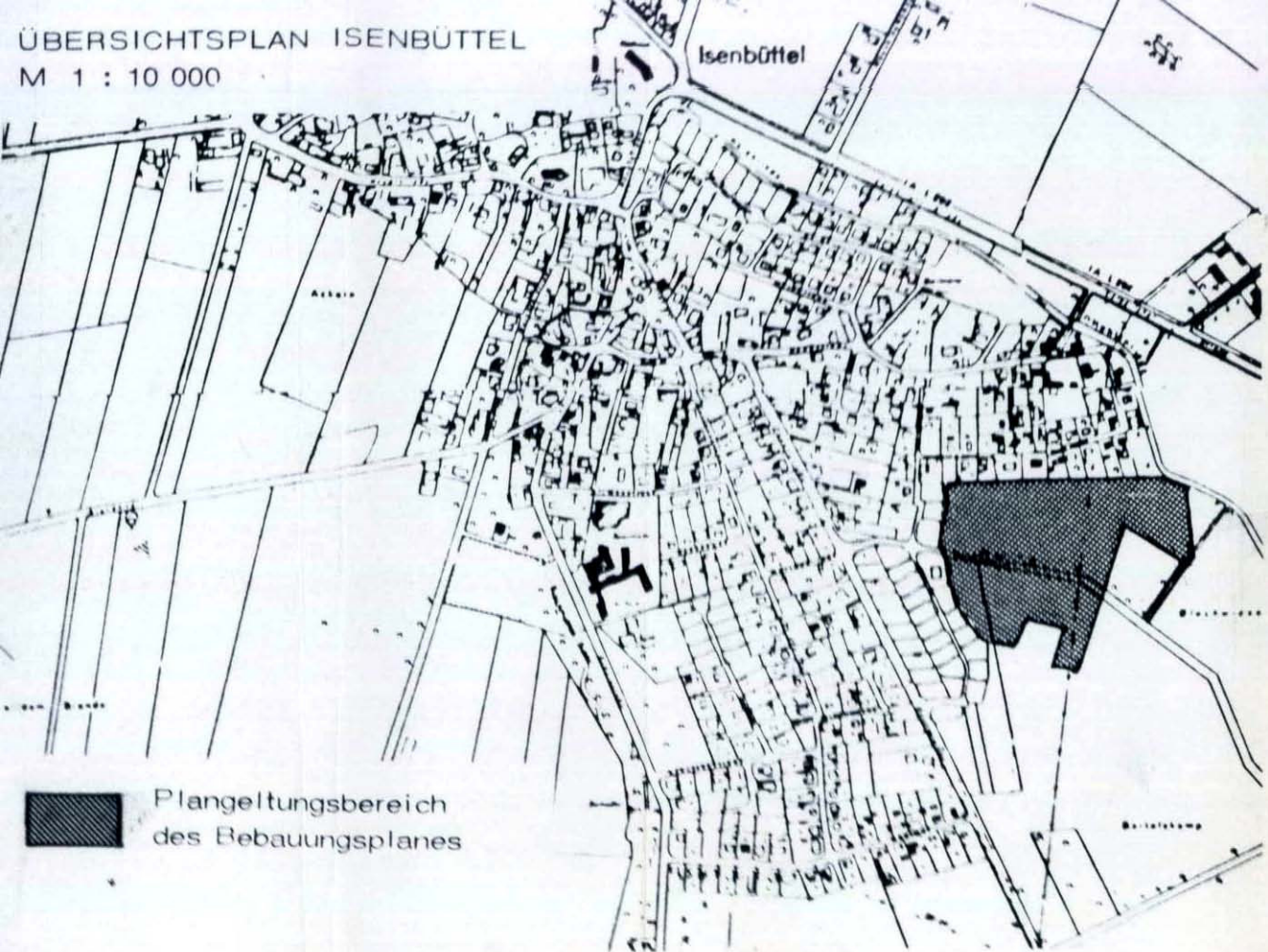
Gemarkung Isenbüttel

Flur 8

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

ÜBERSICHTSPLAN ISENBÜTTEL

M 1 : 10 000



Plangeltungsbereich
des Bebauungsplanes