

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Moorstraße II"

Flur 4



GE 0,6 II FH 15,0m o

GEe 0,6 II FH 15,0m o

Angefertigt im August 2001
 durch Doering, VT
 Auftragsnr. 2001-8008....
 Gemarkung Isenbuettel....
 Flur.....3.....
 Masstab 1:1000.....
 DIPL.-ING. JUERGEN ERDMANN
 Oeffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfaeltigung fuer gewerbliche
 Zwecke verboten!
 (§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
 und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985
 Nds. GVBl. S. 187)



138
31

387
33

GEMEINDE ISENBÜTTEL

GEWERBEGEBIET MOORSTRASSE II

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

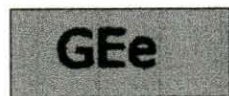
A Übernommene Planinhalte

aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Moorstraße II", rechtskräftig seit 31.07.1995

Art der baulichen Nutzung

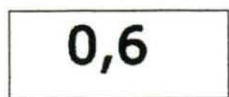


Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1, 8, 9, 10, 11



Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1, 8, 9, 10, 11

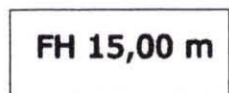
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

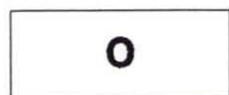


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze



Firsthöhe, als Höchstgrenze, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2



Baugrenze

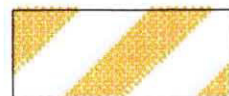
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 13



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Feuerwehrezufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

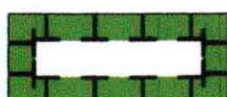


Flächen für Versorgungsanlagen

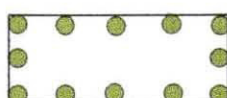


Elektrizität

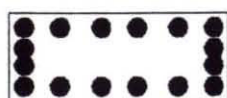
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



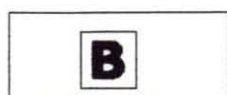
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6

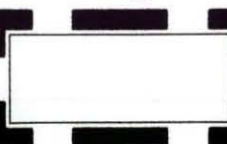


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4



siehe textliche Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textliche Festsetzung Ziff. 7

B Geänderte Planinhalte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 13



Straßenbegrenzungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Gewerbegebiete wurden nach § 1 (4) der BauNVO gegliedert. Betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:

a) Durch die Betriebe in den Gebieten GEe und GE dürfen folgende Flächenbezogene Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

L_w dB(A)

	tags	nachts
GEe	60	45
GE	65	50

L_w Flächenbezogener Schalleistungspegel
tags: 06.00 - 22.00 Uhr
nachts: 22.00 - 06.00 Uhr

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.Bsp. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

b) In Gewerbegebieten (GEe, GE) sind gem. § 1 (9) BauNVO folgende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen unzulässig: (i.V.m. § 1(5) BauGB)

- Betriebe zur Verarbeitung, Aufbereitung, Zubereitung und/oder Lagerung von Nahrungs-, Genuss- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftlichen Erzeugnissen.
- Feuerungsanlagen für den Einsatz von flüssigen und/oder festen Brennstoffen, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen.
- Offene Lager für Schüttgüter und/oder Betonmischanlagen.
- Vergnügungsstätten.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

3. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern. (gem. § 9 (2) BauGB)

4. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie für die gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6-13 vorzunehmenden Bepflanzungen gilt, daß die Gehölze gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen sind. Zuwiderhandlungen werden gem. § 213 (1) Nr. 3 i.V.m. § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet.

5. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt folgenden:

Die mit **B** gekennzeichnete Fläche ist gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6 zu bepflanzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

6. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gilt folgendes:
- a) Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz nach der Pflanzliste zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 12).
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Arten zu pflanzen.
- b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 12).
7. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,50 m zu errichten bzw. eine Schallschutzwand zu errichten.
Der Wall ist gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6 zu bepflanzen, die Wand gem. textlicher Festsetzung Ziff. 9. (gem. § 9 (1) Nr. 23 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)
8. Innerhalb der Gewerbegebiete sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm gemessen in 1m Höhe zu erhalten. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)
9. Pro 100 m aufaddierter Fassaden ohne Lichtbänder, Tür- und Toröffnungen sind 30 m bepflanzte Randstreifen am Gebäude oder der Wand in einer Breite von 50 cm anzulegen. Die Randstreifen sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 12).
Der Pflanzabstand soll 2 m betragen, erforderlichenfalls sind Rankhilfen zu errichten. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)
10. Für je 6 PKW Stellplätze oder Garagen auf privaten Grundstücken ist je ein großkroniger Baum oder ein Stammbusch gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6 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. 25 a+b BauGB)
11. Für je angefangene 300 m² versiegelter Fläche sind ein großkroniger Baum oder Stammbusch oder 2 strauchartige Gehölze gem. textlicher Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen oder Dachbegrünungen nach den anerkannten Regeln der Technik der gleichen Flächen vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a+b BauGB)

12. Bepflanzungen sind nach folgenden Pflanzlisten vorzunehmen:

Straßenbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm)

Stieleiche	Quercus Robur
Winterlinde	Tilia Cordata

Heister/Stammbüsche/Großsträucher

Birke	Betula Pendula
Schwarzerle	Alnus Glutinosa
Stieleiche	Quercus Robur
Eingriffliher Weißdorn	Crataegus Monigyna
Moorbirke	BETula Pubescens
Schwarzer Holunder	Sambucus Nigra
Traubenkirsche	Prunus Padus
Zitterpappel	Populus Tremula
Silberweide	Salix Alba
Salweide	Salix Caprea

Sträucher
Brombeere
Faulbaum
Pfaffenhütchen
Roter Hartriegel
Hundsrose

Rubus Fruticosus
Alnus Frangula
Eunonymus Europaeus
Cornus Sauginea
Rosa Canina

Kletterpflanzen
Efeu
Geißblatt
Vogel-Knöterich
Wilder Wein

Hedera Helix
Lonicera Caprifollum
Polygonum Aviculare
Parthenocicissis QuinQuefolia

13. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:

- a) Je 3 Stellplatz ist mindestens ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. textlicher Festsetzung Ziff. 12 zu pflanzen.
- b) Bei Straßen ohne Stellplätze ist je 10 lfm Straßenfläche ein baumartiges Gehölz oder ein Stammbusch gem. textlicher 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)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 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 16.04.02

.....
(Bürgermeister)



.....
(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 16.04.02


.....
(Gemeindedirektor) **Bürgermeister**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2001).

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 8.4.2002


.....
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 3.4.02



.....
(Planverfasser)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.


Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 17.12.2001 bis 18.01.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 16.04.02


.....
(Gemeindedirektor) **Bürgermeister**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 16.04.02


.....
(Gemeindedirektor) **Bürgermeister**

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.4.2002 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.4.2002 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 14.5.2002


.....
(Gemeindedirektor)

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

Isenbüttel, den

.....
(Gemeindedirektor)

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

Isenbüttel, den

.....
(Gemeindedirektor)

Angefertigt im August 2001
durch Doering, VT

Auftragsnr. 2001-8008....
Gemarkung Isenbuettel....

Flur 3

Massstab 1:1000.....

DIPL.-ING. JUERGEN ERDMANN

Oeffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Knickwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfaeltigung fuer gewerbliche
Zwecke verboten!

(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985
Nds. GVBl. S. 187)

$\frac{28}{2}$

$\frac{28}{8}$