



PLANZEICHNERKLÄRUNG (BauNVO 90, Planz 90)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA 1: Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. II.4, II.5
- GRZ = 0.2: Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. II.4, II.5
- I E: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß nur Einzelhäuser zulässig
- FH max. 6 m: Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, Firsthöhe bzw. Oberkante, s. textliche Festsetzung Ziff. II.3
- WA 2: Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. II.1 - 14, II.1, II.2, II.7, IV.1
- GRZ = 0.4: Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. II.4, II.5
- I a: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK max. 6 m: Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. II.6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze, ggf. Zugl. Straßenbegrenzungslinie, s. textliche Festsetzung Ziff. II.3

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß-/ Radweg

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

- Standard Traflo
- Pumpwerk, Abwasser
- Löschwasserentnahmestelle

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, Schutzstreifen beachten, SWK= Schmutzwasserkanal WL= Wasserleitung

Grünflächen

- Private Grünfläche s. textliche Festsetzung Ziff. III.1
- Baum- und Pflanzenbestand siehe textliche Festsetzung Ziff. III.2
- Bandschnittschneise / Feuerwehrzufahrt / Flucht- und Rettungsweg / Fuß- und Radweg s. textliche Festsetzung Ziff. III.4
- Unterhaltungstreifen mit Fußweg s. textliche Festsetzung Ziff. III.3
- Rei- und Wanderweg

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

- Wasserflächen
- HQ100: mit Stand vom 30.09.2010 berechneter Verlauf des HQ100

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans "Tankumsee Neufassung"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, Bestätigung: Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsweg und Unterhaltungsfahrzeuge
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche s. textliche Festsetzung Ziff. V.1
- Lärmpegelbereich I - III, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1

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

Wasserflächen

HQ100: mit Stand vom 30.09.2010 berechneter Verlauf des HQ100

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans "Tankumsee Neufassung"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, Bestätigung: Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsweg und Unterhaltungsfahrzeuge

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche s. textliche Festsetzung Ziff. V.1

Lärmpegelbereich I - III, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1

Grünanlage

Grünanlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

I.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- Kleine Betriebe des Beherbergungswesens gemäß § 4 (3) Nr. 1 i.V.m. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (§ 6) Nr. 2 und § 1 (9) BauNVO

I.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht absonderte Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Utzulässig sind Koske und Getränkehandl.

I.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Gewächshäuser sind unzulässig.

I.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebäudes dienen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für erneuerbare Energien und nachwachsende Rohstoffe.

II Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen/ Bauweise

II.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Mindestgrundstückgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt:

- WA 1: je Einzelhaus mind. 500 m² und je Doppelhaushälfte mind. 225 m²
- WA 2: je Wohngebäude bzw. je Reihenhäuser mind. 200 m²

II.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser auf 1 Wohnung beschränkt.

II.3 Bezugsgröße für die maximale Höhe des Firstes baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugerechneten Oberkante Straßenschneise. Die maximale Höhe als Oberkante bzw. des Firstes für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen und offenen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO beträgt 3,5 m. Ausnahmsweise darf die Oberkante baulicher Anlagen für technische Anlagen wie Schornsteine oder Antennenträger überschritten werden.

II.4 Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. GRZ darf 120 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten. Die Bebauung zweier Baugrundstücke gemeinsam ist zulässig. Bei gemeinsamer Bebauung zweier Baugrundstücke darf die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. GRZ insgesamt 240 m² bei den Baugrundstücken 360 m² usw. nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind dabei nicht mit anzurechnen. (§ 19 (4) BauNVO). Das gleiche gilt auch für Terrassen.

II.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen für Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (z. B. Geräteschuppen, Schwimmbecken, Kleintierställe, Müllboxen, etc.) sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO pro Baugrundstück je 40 m² nicht überschreiten. Dabei sind auch Zwergbauten, Terrassen und sonstige Befestigungen anzurechnen.

II.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf gemäß § 22 (4) BauNVO von der offenen Bauweise wie folgt abgewichen werden: Die Länge der Hausgruppen darf nur in einer Richtung mehr als 50 m betragen.

II.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser gemäß § 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauNVO auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuführen zu veranlassen.

III Grünordnung

III.1 Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen heimischen, standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauNVO zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Planliste A zu ersetzen.

III.2 Die auf den öffentlichen Flächen vorhandenen heimischen, standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauNVO zu erhalten und bei Abgang (natürlicher Abgang oder Fällen) durch heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Planliste A zu ersetzen.

III.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungstreifen" ist die Anlage von Fuß- und Radwegen mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig. Es gilt ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

III.4 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Brandschnittschneise" ist die Anlage von Fuß- und Radwegen mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

IV Regelung des Wasserabflusses

IV.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem zugehörigen Grundstück zu bewirtschaften. Es ist auf dem Grundstück zurückzuführen und zu versickern.

V Immissionsschutz

V.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 1 ist eine Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,5 m gegenüber der Kreisstraße K 117 bzw. innerhalb der Fläche 2 gegenüber dem Parkplatz und dem Zielplatz mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2 m zu errichten.

V.2 Gegenüber dem Straßenverkehrslärm der K 117 ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile für die Obergeschosse für Wohn- und Aufenthaltsräume beträgt:

Lärmpegelbereich	Rw des Wohn- und Aufenthaltsräume
I	30 dB
II	30 dB
III	35 dB

Für Büroräume im Lärmpegelbereich III und auf der lärmabgewandten Seite darf das erforderliche resultierende Gesamtschalldämmmaß ohne besonderen Nachweis um 5 dB weniger gewählt werden. Der Einzeltrichterschutz ist zulässig.

Hinweise:

- Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des jeweiligen Leitungsträgers zu beachten.
- Maßnahmen der Regenwasserentwässerung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt. Belegte Flächen müssen mit Gefälle zu den privaten Gärten ausgebildet werden. Mit Rückbauverpflichtungen zur Sicherung der geordneten Entwässerung muß bei bereits erfolgten aber unzulässigen Versiegelungen und Bepflanzungen getuschelt werden.
- Die "Satzung der Gemeinde Isenbüttel für das Tankumseegebiet über den Schutz des Baumbestandes" ist zu beachten. In Kraft getreten am 17.07.2006 durch Neubekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2006 für den Landkreis Gifhorn.
- Die Örtliche Bauvorschrift "Endungsgebiet Tankumsee", 1. Änderung ist zu beachten.
- Einzel- und Doppelgaragen, Stellplätze und Carports (Überdachte Stellplätze) sind keine Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sondern bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO.
- Private Grünflächen sind nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.
- Die zulässige Größe aller baulichen Anlagen gem. textlicher Festsetzung Ziffer II.4 und II.5 je Baugrundstück beträgt insgesamt maximal 160 m².

Pflanzliste A

Bäume:	(Rotele)
Alnus glutinosa	(Birke)
Betula spec.	(Zitterpappel/ Espe)
Populus tremula	(Traubeneiche)
Prunus padalis	(Stieleiche)
Quercus robur	(Weiß- oder Hainbuche)
Carpinus betulus	(Südbuche)
Salix alba	(Rosasträucher)
Aesculus hippocastanum	(Rosasträucher)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Acer campestre	(Feldahorn)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NiedS-GemO) hat der Rat der Gemeinde Calberlah und der Rat der Gemeinde Isenbüttel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Isenbüttel, den 23.5.2011 Calberlah, den 23.5.2011

gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) gez. Jochen Geese (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat in seiner Sitzung am 24.09.2010 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 22.09.2010 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Isenbüttel hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 ordentlich bekannt gemacht.

Isenbüttel, den 23.5.2011 Calberlah, den 23.5.2011

gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel

Planfestsetzung

Die Planfestsetzung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 31.12.2008. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei erfolgt.

Der Bebauungsplan ist demgemäß gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.5.2011 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Isenbüttel, den 18.2011 Calberlah, den 18.2011

gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel

Planverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwardt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 14.5.2011

gez. MK gez. H. Schwardt (Planverfahren)

Isenbüttel, den 23.5.2011 Calberlah, den 23.5.2011

gez. Peter Zimmermann (Bürgermeister) Siegel

Isenbüttel, den 23.5.2011 Calberlah, den 23.5.2011

gez. Jochen Geese (Bürgermeister) Siegel

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

Isenbüttel, den Calberlah, den

(Gemeindebürgermeister) Siegel Siegel (Gemeindebürgermeister)

Gemeinde Isenbüttel
Gemeinde Calberlah

Erholungsgebiet Tankumsee Neufassung 6. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwardt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

ERDMANN VERMESSUNGEN

Waldstr. 11, 38110 Gifhorn
Tele: 0531-25011-0
www.erdmann-vermessungen.de

Gemeinde: Isenbüttel
Gemarkung: Isenbüttel
Flur: 5
Mastzahl: 1 : 1.000
Auftragsnummer: 2007-8007
Projekt: B-Plan "Erholungsgebiet Tankumsee Neufassung", 6. Änderung
Datum: 31.05.2011
WV 08.07
WV 08.07
WV 08.07
WV 08.06
BB 01.06
1240/880

