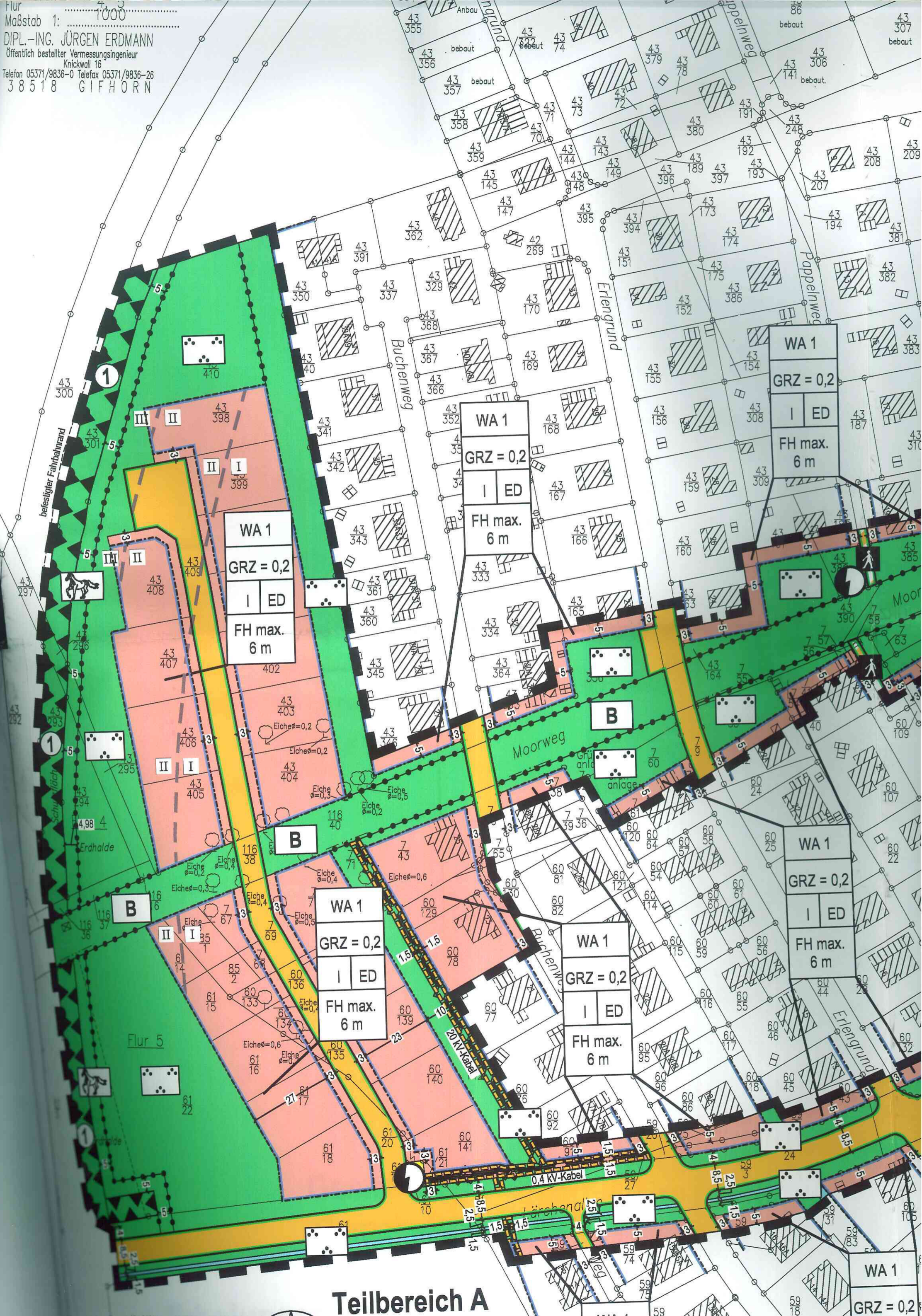


**Gemeinde Isenbüttel
Gemeinde Calberlah**

**Erholungsgebiet Tankumsee
Neufassung - 9. Änderung**

Bebauungsplan



Teilbereich A

Sonstige Planzeichen



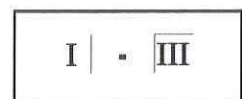
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen,
Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsweg und Unterhaltungsfahrzeuge



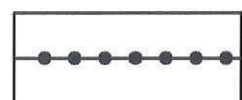
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
s. textliche Festsetzung Ziff. V.2



Lärmpegelbereich I - III, s. textliche Festsetzung Ziff. V.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Tankumsee Neufassung 9. Änderung"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Tankumsee Neufassung 1. Änderung"



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

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 (§ 1 (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 störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO. Unzulässig sind Kioske und Getränkeshändler.
- 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 überbaubaren 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.

V Immissionsschutz

- V.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ☉ ist eine Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m gegenüber der Kreisstraße K 117 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	R ^w ,res 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 niedriger gewählt werden. Der Einzelnachweis ist zulässig.

Hinweise

1. Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des jeweiligen Leitungsträgers zu beachten.
2. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt. Befestigte 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 Bebauungen gerechnet werden.
3. Die "Satzung der Gemeinde Isenbüttel für das Tankumseegebiet über den Schutz des Baumbestandes" in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
4. Die Örtliche Bauvorschrift "Erholungsgebiet Tankumsee", 1. Änderung ist zu beachten.
5. Einzel- und Doppelgaragen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind keine Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sondern bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO.
6. Private Grünflächen sind nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.
7. Die zulässige Größe der Grundfläche aller baulichen Anlagen gem. textlicher Festsetzung Ziffer II.4 und II.5 je Baugrundstück beträgt insgesamt maximal 160 m².

Pflanzliste A

- Eichen (Quercus)
- Stieleiche (Quercus robur L.), - Traubeneiche (Quercus petraea)
- Buchen (Fagus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica), - Hainbuche (Carpinus betulus)
- Birken (Betula)
- Moorbirke (Betula pubescens), - Sandbirke (Betula pendula)
- Linden (Tilia)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos), - Winterlinde (Tilia cordata)
- Ahorn (Acer)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

- II.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Mindestgrundstücksgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt:
WA 1: je Einzelhaus mind. 550 m² und je Doppelhaushälfte mind. 225 m²
WA 2: je Wohngebäude bzw. je Reiheneinheit mind. 200 m²
- II.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.
- II.3 Bezugspunkt für die maximale Höhe des Firstes baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Oberkante Straßenachse. 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 3,50 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 mehrerer Grundstücke gemeinsam ist zulässig. Bei gemeinsamer Bebauung zweier Baugrundstücke darf die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. GRZ insgesamt 240 m², bei drei 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, Swimmingpools, Kleintierställe, Müllboxen, etc.) sowie für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO pro Baugrundstück je 40 m² nicht überschreiten. Dabei sind auch Zuwegungen, 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 50,0 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 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten bzw. diffus, flächig zu versickern.

III Grünordnung

- III.1 Vorhandene Bepflanzungen sind gem. Baumschutzsatzung zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die diffuse, flächige Versickerung von Oberflächenwasser und die Anlage von Fuß- und Radwegen in wasserdurchlässiger Befestigung ist zulässig.
- III.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungstreifen" ist die Anlage von Fuß- und Radwegen mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Es gilt ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- III.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Brandschutzschneise" ist die Anlage von Fuß- und Radwegen mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.
- III.4 Die im Rahmen der Waldumwandlung nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung erforderliche Neuaufforstung wird auf dem Flurstück 56/2 der Flur 5 in der Gemarkung Isenbüttel vorgenommen.

IV Regelung des Wasserabflusses

- IV.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem zugehörigen Grundstück zu bewirtschaften.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel und der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 15.11.2012

Calberlah, den 15.11.2012

Peter Fg
.....
(Bürgermeister)



Joelofse
.....
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Isenbüttel hat in seiner Sitzung am 07.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 07.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 08.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 23.11.2012

Isenbüttel, den

Peter Fg
.....
(Bürgermeister)



W. Schwerdt
.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Isenbüttel hat in seiner Sitzung am 07.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 07.06.2012 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 08.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.06.2012 bis 20.07.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den

Joelofse
.....
(Bürgermeister)



Planunterlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2011



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2012).

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. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 26.11.2012

Isenbüttel, den 15.11.2012

Peter Fg
.....
(Bürgermeister)



Calberlah, den 15.11.2012

Joelofse
.....
(Bürgermeister)

