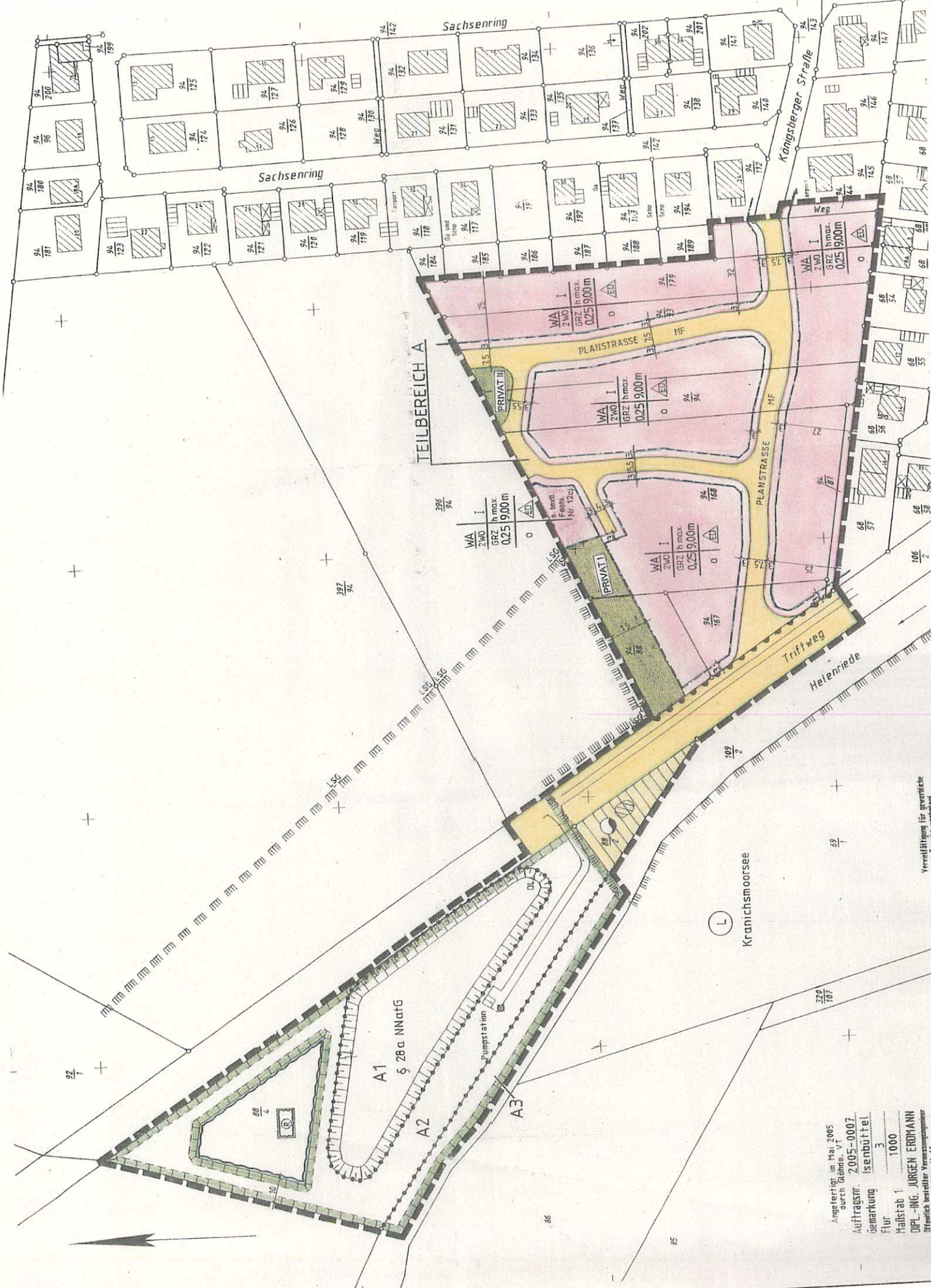


Gemeinde Isenbüttel	
URSCHRIFT	
Bebauungsplan	
„Triftweg“ mit ÖBV	
Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 17.03.2005 geändert am: 25.04.05; 02.06.05/ 22.12.05
C-G-P Stadtplanung GmbH	



Angefertigt im Mai 2005
 durch Gehrde, VT
 Auftragsnr. 2005-0007
 Bemerkung Isenbüttel
 Flur 3
 Maßstab 1:1000
 DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verneinung für genehmigte

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

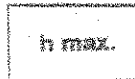
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



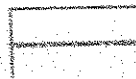
Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 2. b)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



offene Bauweise



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Verkehrsflächen

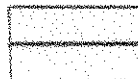
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



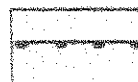
Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

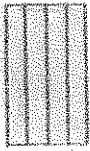


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 5 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Wasser

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 siehe textliche Festsetzung 7

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

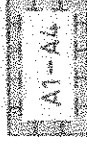


Wasserflächen



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 8 und Nr. 11



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (DKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgetraute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
3. Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit der Erweiterung richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
4. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt:
 - bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen;
 - bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.
5. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) sowie Garagen sind in den nichtüberbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.
6. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den nichtüberbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.
7. In der privaten Grünfläche I sind zulässig:
 - a) Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) sowie Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO;
 - b) untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Garten- und Gerätehäuser.
8. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
 - Fläche A 1
Die im Sinne des § 28 a Abs. 1 Nr. 1 NNatG vorhandenen Biotope stehen unter besonderem Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.
 - Fläche A 2
Das vorhandene Gelände ist in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
 - Fläche A 3 und A 4
Die in Grünland umzuwandelnden bzw. vorhandenen Grünlandflächen sind zu erhalten und zu extensivieren. Sie dürfen maximal 2-mal jährlich gemäht werden (Ende Mai bis Anfang Juni und Ende September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
9. Der im Teilbereich „A“ im östlichen Plangebiet vorhandene Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) wird in Abstimmung mit einem Biologen in die Fläche A 1 mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgesetzt.

10. Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Grundstück 1 Obstbaum als Einzelbaum anzupflanzen.
Als Pflanzmaterial wird empfohlen:
Hochstamm, 2 x verschult.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
11. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Teilbereich „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im „Teilbereich A“ entsprechend zugeordnet.
12. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 600 m²;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m²;
 - c) Ausnahmsweise ist für das gekennzeichnete Baugrundstück eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

- 1.1. Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Triftweg“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- 1.2. Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Einfriedungen.

§ 2 – Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur in einer Höhe bis zu 1,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

§ 3 – Ordnungswidrigkeiten

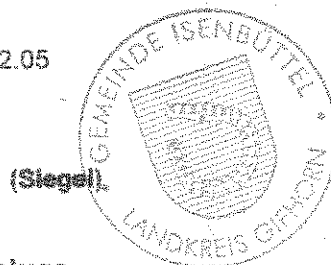
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Isenbüttel
Droger
Bürgermeister/in

, den 27.12.05

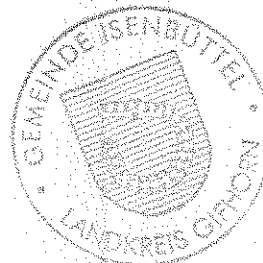


Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.01.05 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Isenbüttel
Droger
Bürgermeister/in

, den 27.12.05



Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/2005). 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

(Unterschrift)

, den 27. 12.

