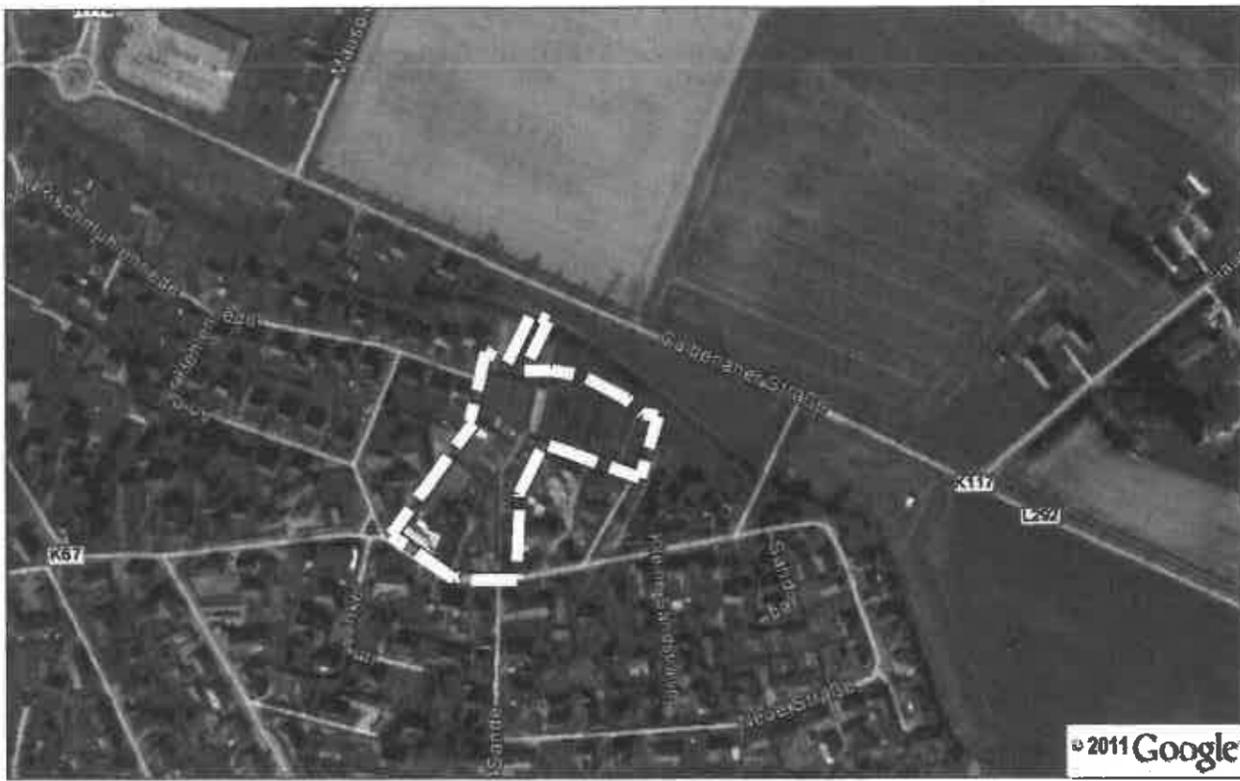


**Gemeinde Isenbüttel
Ortschaft Isenbüttel**

Alte Gärtnerei Hehlenriede

Bebauungsplan



**Gemeinde Isenbüttel
Ortschaft Isenbüttel**

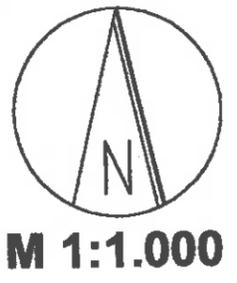
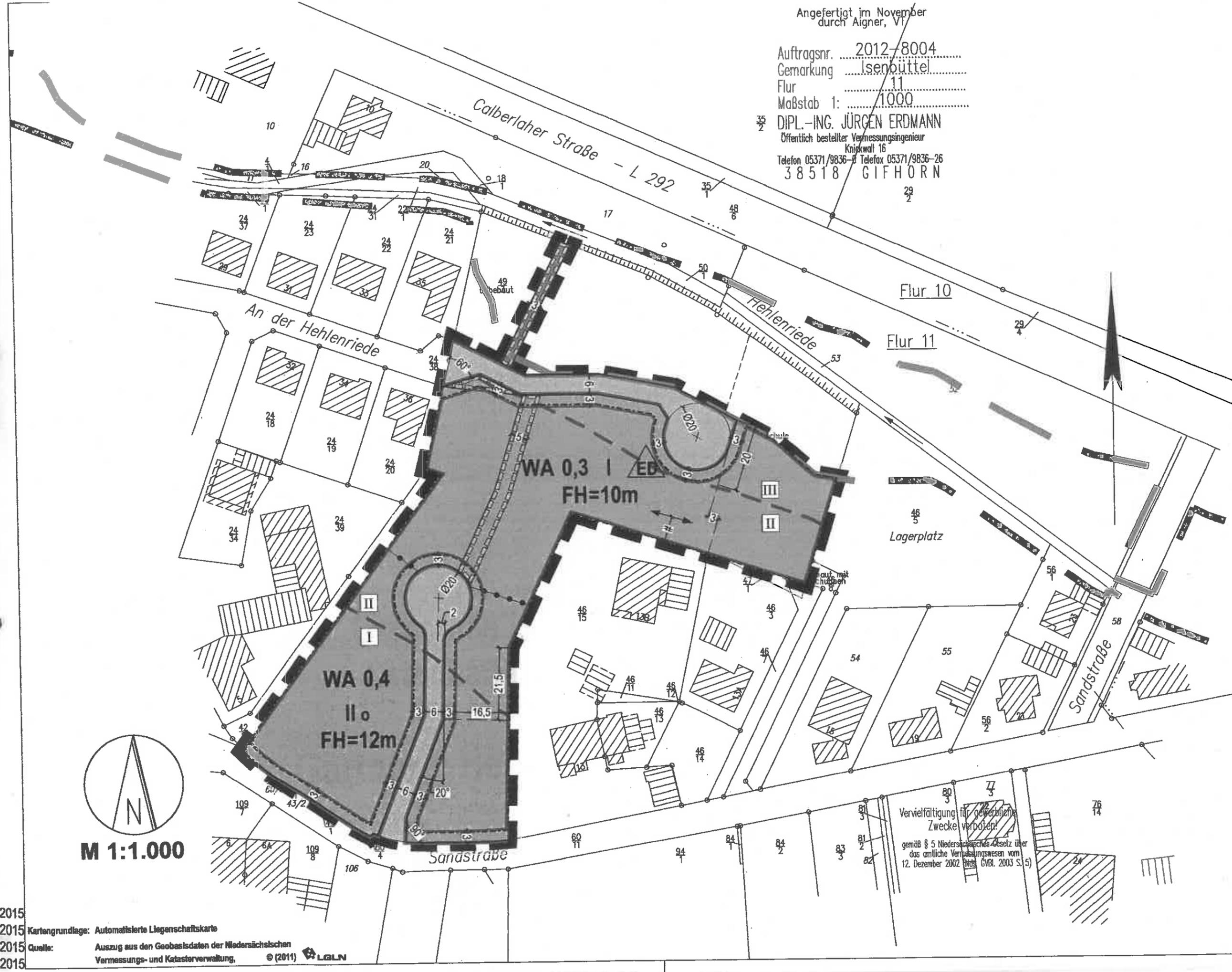
Alte Gärtnerei Hehlenriede

Bebauungsplan

Stand: § 10 (3) BauGB

Angefertigt im November
durch Aigner, VI

Auftragsnr. 2012-8004
Gemarkung Isenbüttel
Flur 11
Maßstab 1: 1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN



M 1:1.000

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen vom
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

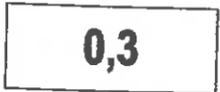
Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 4 und 5

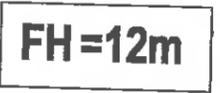
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

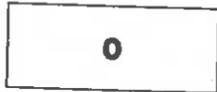


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Private Grünflächen

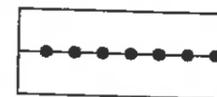
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Wasserverband Gifhorn



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4

Nachrichtliche Übernahme

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



Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung

Nr. 5. Tankstellen.

2. Höhen baulicher Anlagen

2.1 Die maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen werden mit 10,00 m bzw. 12,00 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage von 58,36 m üNN (über Normalnull).

2.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.

3. Stellung baulicher Anlagen

3.1 Eine Abweichung von der Stellung baulicher Anlagen (Hauptgebäuerichtung) um maximal 25° ist zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der "Calbalaher Straße" / L 292 vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:

4.2 Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis III. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	0 bis 55	30	—
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

4.4 In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der straßenabgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

4.5 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

4.6 In dem lärmbelasteten Bereich sind die wohnlich zu nutzenden Freibereiche (Balkone, Loggien, ...) an der Südseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Zur geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, ist je 100 m² versiegelbarer Grundstücksfläche 2 m³ Retentionsraum (z. B. Zisterne mit Zwangsentleerung, Staurohr) anzulegen.

5.2 Als versiegelbare Grundstücksfläche gilt, wieviel Fläche auf den privaten Grundstücken nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut bzw. überdeckt werden kann (45% bzw. 60 % der Grundstücksfläche).

1) Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941.)

	Außenlärmpegel [dB(A)]	R'W,res [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
I	0 bis 55	30	—
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

4.4 In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der straßenabgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

4.5 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

4.6 In dem lärmbelasteten Bereich sind die wohnlich zu nutzenden Freibereiche (Balkone, Loggien, ...) an der Südseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Zur geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, ist je 100 m² versiegelbarer Grundstücksfläche 2 m³ Retentionsraum (z. B. Zisterne mit Zwangsentleerung, Staurohr) anzulegen.

5.2 Als versiegelbare Grundstücksfläche gilt, wieviel Fläche auf den privaten Grundstücken nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut bzw. überdeckt werden kann (45% bzw. 60 % der Grundstücksfläche).

1) Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941.)

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Gärtnerei Hehlenriede".

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer.

§ 2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dachformen

Dächer der Hauptgebäude von Mehrfamilienhäusern sind in einer Neigung von mind. 30° bis max. 45° auszuführen. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform einheitlich auszuführen.

(2) Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton, Beton oder Schiefer in den Farbreihen Grau, Rot und Braun zulässig.

Für Wintergärten, Carports und überdeckte Terrassen sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

Die Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern in einer einheitlichen Farbgebung auszuführen.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 16.12.2015

i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Isenbüttel, den 16.12.2015

i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 21.09.2015 bis 21.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 16.12.2015

i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 09.12.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie

Planunterlage

Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2012

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 16.12.2015
i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Isenbüttel, den 16.12.2015
i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Planunterlage

Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

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

© 2012 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
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 November 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 28.12.2015
Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)



Planverfasser

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 21.12.15
i. V. [Signature]
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.07.2015 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 21.09.2015 bis 21.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Isenbüttel, den 16.12.2015
i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 09.12.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Isenbüttel, den 16.12.2015
i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.12.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 12 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.12.2015 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 04.01.2016
i. V. [Signature]
(Bürgermeister)



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzungen ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzungen nicht geltend gemacht worden.

04. April 2018

Isenbüttel, den
Gemeinde Isenbüttel
Der Gemeindedirektor.....
~~(Bürgermeister)~~

