

**GEMEINDE ISENBÜTTEL  
ORTSCHAFT ISENBÜTTEL**

**SONDERGEBIET  
EINKAUFSZENTRUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand. § 10 (3) BauGB

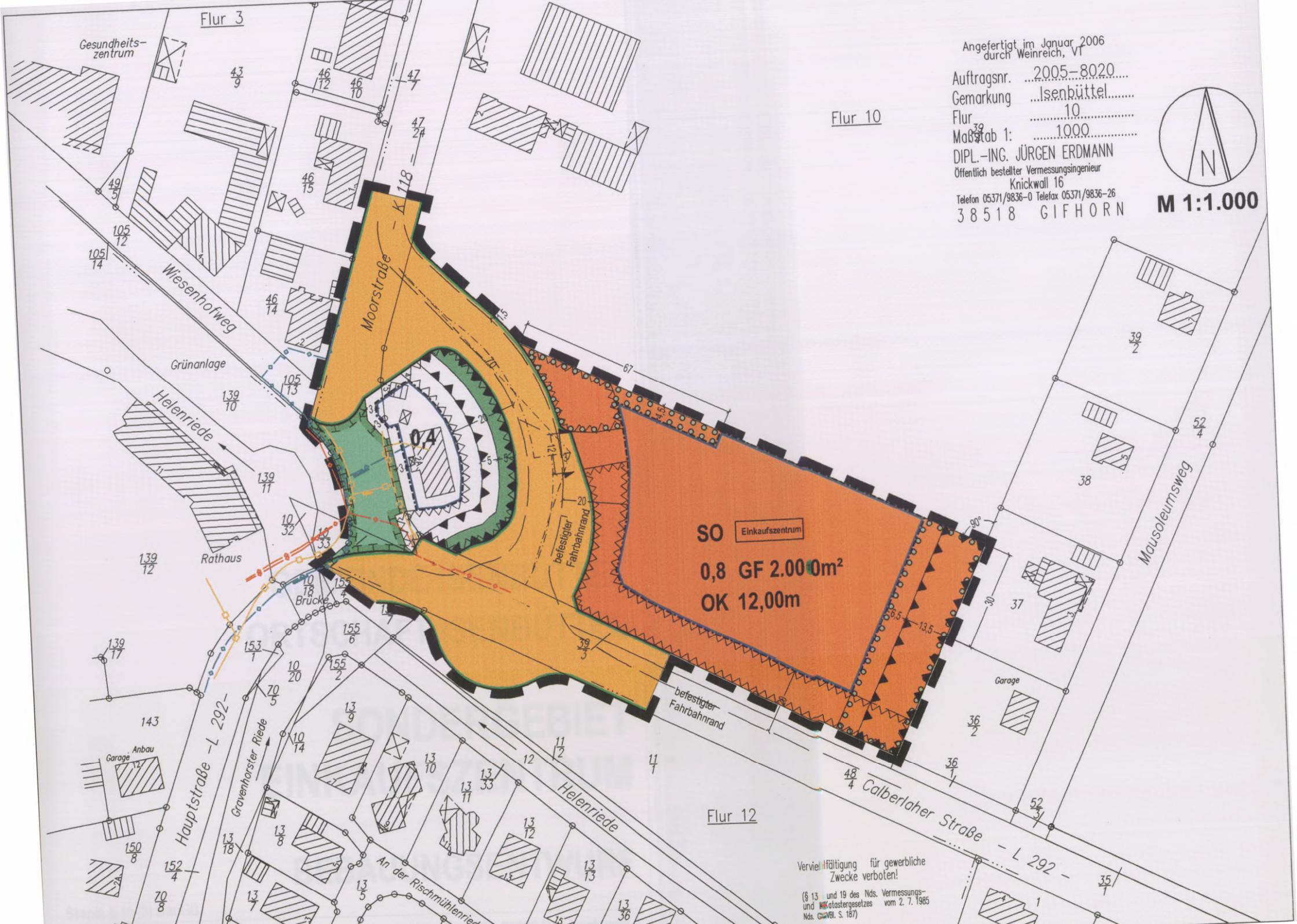
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Angefertigt im Januar 2006  
durch Weinreich, VT

Auftragsnr. ...2005-8020.....  
Gemarkung ...Isenbüttel.....  
Flur .....10.....  
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



Flur 10

SO Einkaufszentrum  
0,8 GF 2.000m<sup>2</sup>  
OK 12,00m

Flur 12

Vervielfältigung für gewerbliche  
Zwecke verboten!

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

# PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

## Art der baulichen Nutzung

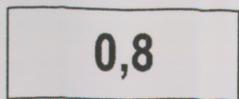


Sonstige Sondergebiete, hier: Einkaufszentrum  
s. Textliche Festsetzung Ziff. I.1, I.1.1, I.2, II.3, II.3.1, II.3.2, II.3.3, II.4.1, IV.2, V.2, V.5, V.5.1, V.5.2

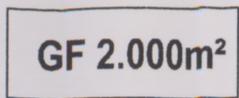


Baugebiet: Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB,  
s. textliche Festsetzung Ziff. IV.1, V.5, V.5.1, V.5.2

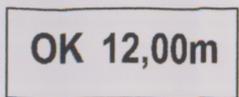
## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl  
s. textliche Festsetzung Ziff. II.1

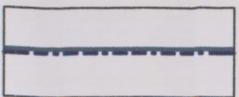


Geschoßfläche  
s. textliche Festsetzung Ziff. II.2



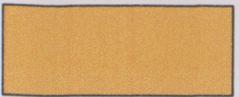
Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß  
s. textliche Festsetzung Ziff. II.4, II.4.1, II.4.2

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

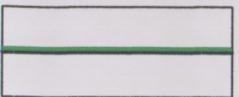


Baugrenze  
s. textliche Festsetzung Ziff. III.1

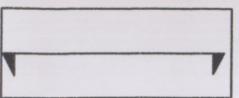
## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

## Grünflächen



Öffentliche Grünfläche  
s. textliche Festsetzung Ziff. V.4

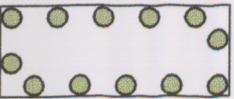


Private Grünfläche  
s. textliche Festsetzung Ziff. V.3

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

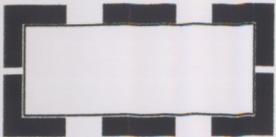


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. V.4, V.5.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. V.1

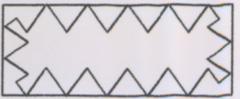
## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
"Sondergebiet Einkaufszentrum"



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. IV.3

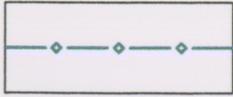


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. III.2, III.2.1



Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. V.5.3

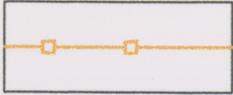
## Kennzeichnung



vorhandenes KV-Kabel, unterirdisch



vorhandene Gasleitung, unterirdisch



vorhandene Telekommunikationslinie, unterirdisch

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Art der baulichen Nutzung

- I.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO nur für den Angebotssektor Lebensmittel (Discounter) zulässig.
- I.1.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind ausnahmsweise zulässig:
- Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit dem Einkauf üblicherweise verbunden werden kann, wenn sie sich in den Baukörper des Hauptbetriebes integrieren und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen. Dazu zählen z. B.: Backwarenverkaufsstelle, Fleisch- und Wurstwarenverkaufsstelle, etc..
  - Serviceleistungen für Kunden, wenn sie sich in den Baukörper des Hauptbetriebes integrieren und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen. Dieses sind: Café, Imbiss und Kinderhort.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen in den Baukörper des Hauptbetriebes integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
- I.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an dem für den Verkauf bestimmten Hauptgebäude oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb vom Gebäude zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

### II Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen

- II.1 Die für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die für das Baugebiet westlich des Sondergebietes festgesetzte GRZ dürfen nicht überschritten werden.
- II.2 Die für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" zulässige, maximale Geschossfläche darf nicht überschritten werden.
- II.3 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.350 m<sup>2</sup> zulässig.
- II.3.1 Auf den Angebotssektor Lebensmittel (Discounter) dürfen davon maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen.
- II.3.2 Auf die ausnahmsweise zulässigen Dienstleistungsbetriebe dürfen davon maximal 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen.

- II.3.3 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzone, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster.  
Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z. B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen.
- II.4 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden.
- II.4.1 Werbepylone dürfen eine maximale Höhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- II.4.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche "Calberlaher Straße" am Schnittpunkt der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie mit der Senkrechten auf der Straßenbegrenzungslinie in Richtung auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.  
Steigt oder fällt das Gelände, so ist die Normalhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

### III Überbaubare Grundstücksflächen

- III.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- III.2 Nach den Vorgaben des Nds. Straßengesetzes werden in dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" und in dem Baugebiet westlich davon von Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt, in der Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- III.2.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze gem. § 12 BauNVO innerhalb der von Bebauung freizuhalten Flächen ausnahmsweise zulässig.

### IV Immissionsschutz

- IV.1 Für das westlich des Sondergebietes gelegene Baugebiet ist passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 festgesetzt.
- IV.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind innerhalb eines Abstandes von 30,00 m zur östlichen Plangebietsgrenze Ladezonen/ Anlieferzonen einzuhausen.
- IV.3 Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gilt:  
Es ist eine Lärmschutzanlage aus Erdwall oder Lärmschutzwand oder als Kombination aus beidem als Immissionsschutz mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m im Sondergebiet "Einkaufszentrum" bzw. mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m im westlich des Sondergebietes gelegenen Baugebietes über dem Bezugspunkt zu errichten.

Für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" gilt:

Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländehöhe gem. § 16 NBauO.

## V Grünordnung

- V.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind mind. 50 % der Flächen für Anpflanzungen zu bepflanzen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Sträucher. Der Regelabstand beträgt 1,00 m. Darüber hinaus ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser Flächen ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- V.2 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" muss je angefangene 10 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter mittelkroniger Laubbaum auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Die vorzunehmenden Anpflanzungen gem. V.1 sind nicht anzurechnen.
- V.3 Im Baugebiet westlich des Sondergebietes "Einkaufszentrum" ist innerhalb der privaten Grünfläche je angefangene 2,00 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Der Regelabstand beträgt 1,00 m. Darüber hinaus ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> dieser Fläche ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- V.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 75 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mind. ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Der Regelabstand beträgt 1,00 m.  
Auf den übrigen Flächen ist eine krautige Vegetation zu entwickeln. Die Ruderalvegetation ist vor einer Verbuschung zu schützen und mindestens alle 3 Jahre und maximal 1 x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.  
Innerhalb der Fläche ist ein Fuß- und Radweg mit einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.
- V.5 Die im gesamten Plangebiet anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.  
Die anzupflanzenden Sträucher sind als Wurzelware, 2 x verpflanzt, 60 cm bis 100 cm Höhe, zu pflanzen.  
Es sind überwiegend standortheimische Arten zu verwenden.
- V.5.1 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen im Sondergebiet "Einkaufszentrum" müssen spätestens bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß der Festsetzungen abschließend zu begrünen.
- V.5.2 Die Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen i. d. S. des § 1a BauGB dar.
- V.5.3 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

## VI Regelung des Wasserabflusses

- VI.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" und im westlich davon gelegenen Baugebiet sind geeignete Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzunehmen, die die Niederschlagswassereinleitung in die Hehlenriede auf den natürlichen Abfluss reduzieren.

## Hinweise

1. Für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes im Überschwemmungsgebiet der Hehlenriede ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 93 (2) Nds. Wassergesetz (NWG) zu beantragen.
2. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt. Für die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in die Hehlenriede ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG zu beantragen.
3. Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des Leistungsträgers zu beachten.
4. Die Lärmpegelbereiche für das westlich des Sondergebietes gelegenen Baugebiets sind als Anlage zur Begründung gekennzeichnet.

## **Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 14.8.2006

.....  
(Bürgermeister)



## **Verfahrensvermerke**

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 14.8.2006

.....  
(Bürgermeister)



### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2006). 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 4.8.2006

.....  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 3. Aug. 06.....

h.u. i.A. W. Schwerdt  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.02.2006 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 03.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.02.2006 bis 13.03.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 14. 8. 2006

.....  
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 30.05.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 14. 8. 2006

.....  
(Bürgermeister)



Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.06.2006 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.8.06 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Gifhorn erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 (2) BauGB erfolgt.

Damit tritt der Bebauungsplan am 31.8.06 unter Bezug auf § 214 (4) BauGB rückwirkend zum 30.06.2006 in Kraft.

Isenbüttel, den 20. 9. 2006

.....  
(Bürgermeister)



Verletzung von Vorschriften

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

Isenbüttel, den .....

.....  
(Bürgermeister)