



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25000

**Textliche Festsetzungen**

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG).
- Die im Plan eingetragene Sichtfläche A-B-C ist von jeder sichtbehindernden Nutzung in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,5 m über Straßenoberkante (Triftweg) und 1,5 m bis 4,0 m über Gleisoberkante (Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn) freizuhalten.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

- Geltungsbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Försterkamp Süd (I)".
- Dachform**  
Auf Wohngebäuden sind nur Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf gegenüber der Horizontalen nur 35 Altgrad bis 45 Altgrad betragen. Die Hauptfirstrichtung muß der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entsprechen.
- Dachhöhe**  
Die Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Außenflächen von Gebäudeaußenwand und Dach) über dem Bezugspunkt darf nicht weniger als 2,50 m und höchstens 5,00 m betragen. Die Höhe des Firstes über dem Bezugspunkt darf höchstens 12,00 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der öffentlichen Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittlinie der Mittelachse der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie.
- Dachdeckung**  
Die Außenflächen der Dächer sind nur in Materialien mit einer dem Aussehen herkömmlicher Ziegel- Schiefer- oder Schindeldächer entsprechenden Oberflächenstruktur herzustellen. Zulässig sind nur rote, braune und dunkelgraue Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben  
3009, 3011, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015, 8019 und deren Zwischentöne.
- Ordnungswidrigkeit**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM geahndet werden.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S.560) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Isenbützel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Gemeinde Isenbützel, den 25.02.85  
 stellv. Ratvorsitzender: *[Signature]*  
 Gemeindedirektor: *[Signature]*

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 03** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 04** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ED** NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- - -** BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- - -** STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- - -** GRENZE DES PLANGELTUNGSBEREICHES
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- ANZUPFLANZENDE BÄUME

Vervielfältigungsvermerke  
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk Gem. Isenbützel, Flur 3, Maßstab 1:1000  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Bebauungsplan am 7.6.82 Az. A3-14/82 erteilt durch das Katasteramt Gifhorn

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.5.82).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt den

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.2.84 die Aufstellung der Änderung<sup>1)</sup> des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen<sup>2)</sup>. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 9.11.84 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbützel, den 25.2.1985  
*[Signature]*  
 Der Gemeindedirektor

---

Vervielfältigungsvermerke  
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk Gem. Isenbützel, Flur 3  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für am 7.6.82 Az. A3-14/82 erteilt durch das Katasteramt

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.5.82).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Gifhorn, den 11.3.85  
*[Signature]*

---

Der Entwurf **Änderung**<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 DIPL.-ING. GERNOLTE  
 ARCHITECT BRUNNEN  
 WOLFRADTSTRASSE 51  
 3300 BRAUNSCHWEIG den 17.10.1984  
*[Signature]*

---

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.84 dem Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.11.84 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.11.84 bis 21.12.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen<sup>5)</sup>.

Isenbützel, den 25.2.1985  
*[Signature]*  
 Der Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen<sup>6)</sup>. Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

den

---

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 21.1.85 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbützel, den 25.02.85  
*[Signature]*  
 Der Gemeindedirektor

---

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde **LANDKREIS GIFHORN** (Az. 616/70-00/44621) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben<sup>3)</sup> gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt.<sup>2)</sup>  
 Die kennlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom dem gemäß § 6 Abs. 2 BBauG von der Genehmigungsbehörde ausgenommen<sup>3)</sup>.

Gifhorn, den 17.04.85  
 im Auftrage der Genehmigungsbehörde  
*[Signature]*  
 (Duthe)

---

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az. ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben<sup>3)</sup> in seiner Sitzung am beigetreten<sup>6)</sup>.  
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben<sup>3)</sup> vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

den

---

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 30.06.1985 im Amtsblatt Nr. 10 des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.1985 rechtsverbindlich geworden.

Isenbützel, den 05.07.1985  
*[Signature]*  
 Der Gemeindedirektor

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht<sup>3)</sup> geltend gemacht worden.

Isenbützel, den 09.07.1986  
*[Signature]*  
 Der Gemeindedirektor

---

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen  
 2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung  
 3) Nichtzutreffendes streichen  
 4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde  
 5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung  
 6) Nur falls erforderlich

**Urschrift**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**FÖRSTERKAMP SÜD I**  
**GEMEINDE ISENBÜTTEL**

Gemeinde Isenbüttel

*1. Ausfertigung der*

**Urschrift**

Landkreis Gifhorn

Eing.: 19. MRZ 1985

Abt.

Begründung zum Bebauungsplan "Försterkamp Süd (I)"

für das Gemeindegebiet zwischen Triftweg, Südgrenze der  
Bebauung Königsberger Straße, Liststraße und Bahnlinie  
Braunschweig-Gifhorn (östlicher Teil)

Inhaltsverzeichnis

1. Bisherige Rechtsverhältnisse
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Begründung der Festsetzungen
4. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes  
alsbald getroffen werden sollen
5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

### 1. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel, deren Mitgliedsgemeinde Isenbüttel ist, stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Försterkamp Süd (I)" allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer mittleren Geschoßflächenzahl GFZ = 0,4 dar. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht.

### 2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Um der anhaltenden Nachfrage nach Baulandflächen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Gemeinde Rechnung zu tragen, hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Försterkamp Süd" beschlossen. Das Plangebiet stellt im Siedlungsgefüge eine Lücke zwischen den Baugebieten Försterkamp I und II und dem Baugebiet südlich des Bahnbogens zwischen Triftweg und Liststraße dar. Die Bedeutung dieser Fläche für die Landwirtschaft ist nicht besonders hoch einzuschätzen. Deshalb soll die Siedlungsentwicklung westlich der Liststraße durch die Bebauungsplanung auf lange Sicht zum Abschluß gebracht werden.

Die Abgrenzung des im Bebauungsentwurf dargestellten Plangebietes ergibt sich nicht aus dem unmittelbaren Bedarf an Baugrundstücken sondern aus der gewünschten Abrundung des Ortsbildes. Es ist daran gedacht, die Realisierung in Teilabschnitten zu vollziehen und nach dem jeweiligen Bedarf mehrere Bebauungsplanverfahren nacheinander durchzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Försterkamp Süd (I)" umfaßt deshalb nur den 1. Teilabschnitt des Gesamtgebietes. Zur Beurteilung der Situation wurde es als erforderlich angesehen, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange über die Gesamtplanung einzuholen, um daraus Erkenntnisse für eine sinnvolle Einteilung des Gebietes in Teilabschnitte gewinnen zu können. Dies gilt in besonderem Maße für eine sachgerechte Entwässerungsplanung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindegebietes zu schaffen.

### 3. Begründung der Festsetzungen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung mit der Geschoßzahl I, Grundflächenzahl 0,3 und Geschoßflächenzahl 0,4 sollen gewährleisten, daß eine der umgebenden Bebauung entsprechende lockere Siedlungsstruktur entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Bauweise, die eine Bebauung mit nur Einzel- und Doppelhäusern zuläßt, sowie die textliche Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke. Die durch Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Flächen sind mit einer Bautiefe von 15 m so angelegt, daß eine straßenbegleitende, raumbildende Bebauung entsteht und die dazwischenliegenden Freiflächen als großzügige, zusammenhängende Gartenbereiche für eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zur Verfügung stehen.

Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung der Gebäude soll sicherstellen, daß die Bebauung den Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes durch Einhaltung eines städtebaulichen Ordnungsprinzips gerecht wird.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch eine den Anliegerverkehr sammelnde Straße in Verlängerung des Sachsenringes mit Anbindung an die Liststraße vorgesehen. Da diese Straße auch Verkehr aus dem bereits bebauten, nördlich angrenzenden Wohngebiet aufnehmen muß, soll sie in herkömmlicher Weise mit von der Fahrbahn durch Bordsteine getrennten, beiderseitigen Gehwegen und Parkbuchten ausgestattet werden. Die übrige Erschließung des Wohngebietes soll über befahrbare Wohnwege erfolgen, die als "verkehrsberuhigte Bereiche" im Sinne von Zeichen 325 der Straßenverkehrsordnung auszugestalten sind. Die Straßenfläche soll gemeinsam und gleichberechtigt von Fußgängern und Fahrzeugen genutzt werden können. Deshalb kann auf eine bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine verzichtet werden, wodurch Erschließungskosten gespart und die Wohnqualitäten des Gebietes verbessert werden können. Um den Aufenthalt der Bewohner auf der Straße einschließlich der Spielmöglichkeit für Kinder zu begünstigen, soll auf eine entsprechende Ausgestaltung des Straßenraumes, vor allem auch durch die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Bäumen, besonders geachtet werden. Parkplätze sollen durch andersartige Gestaltung der Oberfläche in Material, Struktur und Farbe besonders kenntlich gemacht werden. Insgesamt stehen der geplanten Zahl von zunächst 51 Wohneinheiten 19 festgesetzte öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet sind 2 Kinderspielplätze in ausreichender Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die im Ortskern vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ausreichend versorgt. Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll wird aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sichergestellt. Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Baugrundstücke an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes sowie des nördlich angrenzenden Baugebietes "Försterkamp", das teilweise über keine Regenwasserkanalisation verfügt, ist insgesamt problematisch, da die Hehlenriede als Hauptvorfluter nur unter Zwischenschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens und einer Pumpstation genutzt werden kann. Um die entwässerungstechnischen Möglichkeiten zu klären, hat die Gemeinde Isenbüttel ein hydraulisches Gutachten erstellen lassen, das als Grundlage für die Neuordnung der Gesamtsituation und für die Durchführung des notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens nach § 10 i.V.m. § 154 Nieders. Wassergesetz i.d.F. vom 28.10.82 dienen soll. Mit dieser Maßnahme sind die Voraussetzungen für die einwandfreie Oberflächenentwässerung des Plangebietes geschaffen.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird sichergestellt. Die Gasversorgung im Landkreis Gifhorn stellt sicher, daß das Plangebiet mit Erdgas versorgt wird.

Schallimmissionen, die von der Neben-Bahnstrecke Braunschweig-Isenbüttel-Gifhorn auf das Plangebiet einwirken, können als unbedenklich angesehen werden. Die von der Deutschen Bundesbahn angegebenen Mittelungspegel von 63 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts liegen nach der Vornorm DIN 18005 unterhalb des als Planungsrichtpegel angegebenen Nachtwertes für allgemeine Wohngebiete und unterhalb der an Verkehrswegen zulässigen Überschreitung bis zu 10 dB(A) in Bezug auf den Tagwert. Besondere Lärmschutzmaßnahmen würden insbesondere auch unter Berücksichtigung einer möglichen Streckenstilllegung einen wirtschaftlich unververtretbaren Aufwand darstellen. Um eine freie Signalsicht zu gewährleisten, sind entsprechende Sichtflächen im Plan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

4. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Flächen für die Erschließung des Plangebietes zu erwerben und auszubauen.

Überschlägige Kosten

Grunderwerb	100.000,-- DM
Straßen- und Wegebau	694.000,-- DM
<hr/>	
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	794.000,-- DM
Gemeindeanteil 10 %	79.400,-- DM
	=====

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Um eine gleichmäßige Belastung der Grundstückseigentümer, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für öffentliche Zwecke abgeben müssen, zu erreichen, ist eine Neuordnung des Grund und Bodens erforderlich. Diese Neuordnung soll durch eine Gesellschaft vorgenommen werden.

Sofern die notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zur Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen durch vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann und eine Umlegung nicht erfolgt, kann eine Enteignung dieser Flächen erforderlich werden.

6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der ländliche Raum in Niedersachsen ist geprägt durch Ortsbilder, in denen das geneigte Dach vorherrscht. Dies trifft auch für die dem Plangebiet benachbarten Baugebiete zu. Bei der Vielzahl der geplanten Einzelgrundstücke ist zu befürchten, daß sich infolge unterschiedlichster individueller Vorstellungen und Wünsche eine Bebauung im Plangebiet ergibt, die einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 BBauG nicht gerecht wird. Deshalb sollen mindestens für das weit in die freie Landschaft hineinwirkende Erscheinungsbild der Dächer entsprechende Mindestvorschriften erlassen werden.

Die vorgeschriebenen Dachneigungen und Dachdeckungen orientieren sich an herkömmlichen Bauweisen. Der für die Farbgestaltung gesetzte Rahmen ist relativ weit gefaßt, um einen möglichst großen Spielraum zu lassen. Er soll andererseits Gewähr dafür bieten, daß sich das Zusammenspiel der Dächer in farblich aufeinander abgestimmter Weise vollzieht. Die dem Straßenverlauf entsprechende Festlegung der Hauptfirstrichtung der Dächer soll der individuellen Einzelhausbebauung zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild verhelfen.

Mit der Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen soll vermieden werden, daß bei großflächigen Gebäudegrundrissen oder überhöhten Gebäudeaußenwänden unangemessen hohe Einzelbaukörper entstehen, die sich störend aus der umgebenden Bebauung erheben würden.

### Textliche Festsetzungen

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG).
2. Die im Plan eingetragene Sichtfläche A-B-C ist von jeder sichtbehindernden Nutzung in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,5 m über Straßenoberkante (Triftweg) und 1,5 m bis 4,0 m über Gleisoberkante (Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn) freizuhalten.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Försterkamp Süd I" gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

vom 19.11.1984 bis 21.12.1984

öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 25.02.1985



*[Handwritten signature]*

.....  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat diese Begründung zum Bebauungsplan mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Försterkamp Süd I" in seiner Sitzung am 28.01.1985 beschlossen.

Isenbüttel, den 25.02.1985



*[Handwritten signature]*

.....  
Gemeindedirektor