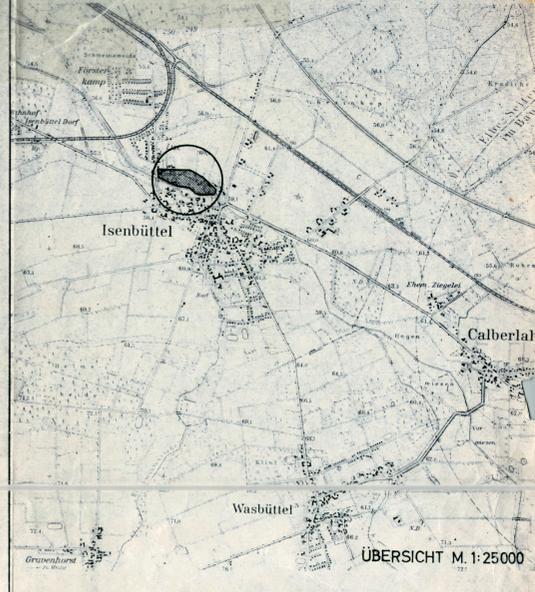
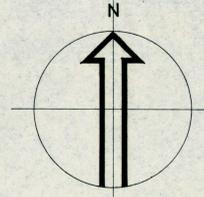
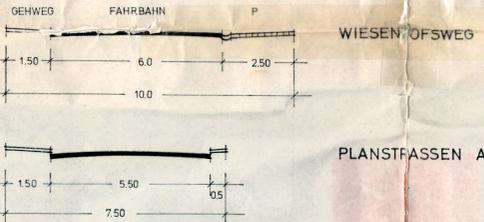


**BEBAUUNGSENTWURF M. 1:1000**

Dieser Bebauungsentwurf enthält eine beispielhafte mögliche Bebauung im Rahmen der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er enthält jedoch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.



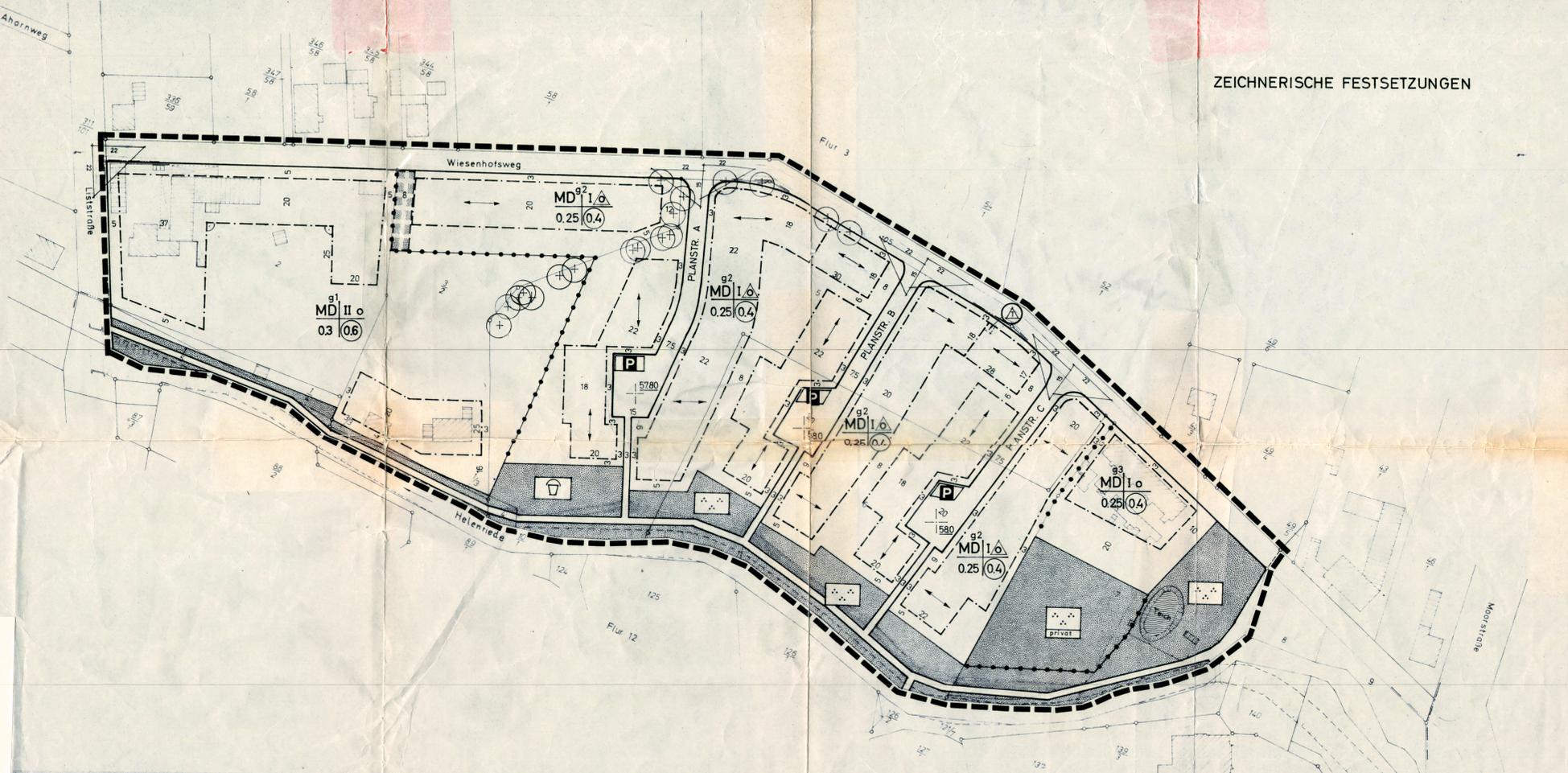
**STRASSENPROFILE**



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- MD<sup>9</sup>** GEGLIEDERTES DORFGEBIET (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG)
- ii** GESCHOSSZAHL
- 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.06** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o** OFFENE BAUWEISE
- △** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- STRASSENBEREICHSGRENZE
- P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
- △** TRAFOSTATION
- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- PRIVATE GARTENANLAGE
- +** ERHALTUNG VON BÄUMEN (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG)
- WASSERFLÄCHE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- SICHTFELD (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTFÜRSTRICHTUNG)
- 57.80** HÖHENLAGE DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÜBER NN



**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

- Rechtsgrundlagen: §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den jeweils gültigen Fassungen **§ 10V BbauG**
- Geltungsbereich:** Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gemeindegebiet im Bereich des Bebauungsplanes "Wiesenhofsweg" für das Baugebiet MD92.
  - Dächer:** Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Die Hauptfächerstrichung muß der im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entsprechen. Die Dachneigung muß 35° bis 50° (Altgrad) betragen.
  - Dachgauben:** Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtbreite von 2,5 m der zugehörigen Gebäudewandlänge zulässig. Zwischen Außenkante Dachgaube und Außenkante Giebelwand ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Der waagerechte Abstand zwischen Außenkante Dachgaube und Außenkante der traufseitigen Gebäudewand muß mindestens 0,5 m betragen.

- Gebäudehöhe:** Der Traufpunkt der Gebäude (Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand mit Oberkante Dachhaut) darf nicht höher als 3,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKF) liegen. Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden, betragen.
- Baustoffe und Farben:** Die Außenwände der Gebäude sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen (RAL-Farbenreihe 3000 über 3002, 3013, 3016, 3003 bis 3011). Für die Dächer sind die Farbtöne braun oder grau vorgeschrieben (RAL-Farbenreihe 8025 über 8024, 8007, 8011, 8003, 8015, 8012 bis 8016 und 7031 über 7012, 7014, 7015, 7024 bis 7016). Nebenanlagen und Garagen sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden so weit wie objektiv möglich anzugleichen.
- Einfriedigungen:** An öffentlichen Straßen und Wegen sind als Einfriedigung nur Holzzäune ohne deckende Farbstriche von 0,7 m Höhe oder Hecken bis 0,7 m Höhe zulässig. bis
- Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBOuO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

**Textliche Festsetzungen**

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Baugebiet MD9 (gegliedertes Dorfgebiet) nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:  
 zulässig sind:  
 im Baugebiet MD91 nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6  
 im Baugebiet MD92 nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3  
 im Baugebiet MD93 nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 8
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten MD9 Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7, 9 und 10 nicht zulässig sind.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in allen Baugebieten auf 600 qm festgesetzt. Die Mindestbreite der Baugrundstücke muß 20 m betragen.
- Die im Plan festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der durch diese Fläche erschlossenen hinteren Grundstücksfläche zu belasten.

- Die mit dem Planzeichen "Erhaltung von Bäumen" im Bebauungsplan gekennzeichneten Baumgruppen und Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume in Sichtfeldern sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zu entasten.
  - Im Baugebiet MD92 darf die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses (OKF, Erdgeschoss) der Gebäude nicht unter dem Bezugspunkt und nicht höher als 50 cm über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Grundstückszufahrt mit der Straßenachse.
  - Die eintragungsfähigen Sichtfelder sind von jeder sichtbar werdenden Nutzung oberhalb einer Höhe von 0,80m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Ordnungswidrigkeit**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 6 NBO, wer vorsätzlich gegen die textliche Festsetzung Nr. 5 (Erhaltung von Bäumen) verstößt. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 6 Abs. 2 NBO mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- DM geahndet.

Die Planunterlagen entsprechen inhaltlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in seiner Fassung vom 22.09.1973 nach Prüfung der baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.1978). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Grundbücher ist gesondert zu klären.

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung am 22.09.1973 nach Prüfung der baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.1978) beschlossen. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Grundbücher ist gesondert zu klären.

Isenbüttel den 22.09.1973  
 W. Springer Bürgermeister  
 J. Pflitz Gemeindevorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der ARBEITSGEMEINSCHAFT DR.-ING. G. BARTH DIPL.-ING. G. NOLTE OKERAU 7 3300 BRAUNSCHWEIG, den 30.10.1978

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat in seiner Sitzung am 25.04.1978 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 26 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, Seite 341) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, Seite 46) u. § 97 NBOuO am 08.04.1978 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründung vom 25.04.1978 bis 25.07.1978 öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel den 22.02.1978  
 W. Springer Bürgermeister  
 J. Pflitz Gemeindevorsteher

**BEBAUUNGSPLAN "WIESENHOFSWEG"**

**GEMEINDE ISENBÜTTEL**  
 LANDKREIS GIFHORN

**URSCHRIFT**

## Gemeinde Isenbüttel

### Begründung

zum Bebauungsplan "Wiesenhofsweg"

#### 1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Isenbüttel stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesenhofsweg" Dorfgebiet (MD) mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,5 und Grünflächen dar. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Isenbüttel am 6.9.1977 beschlossen.

#### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Bedarf an Baulandflächen zur Eigentumbildung der Bevölkerung in der Gemeinde Rechnung getragen werden. Die natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten sollen durch die Sicherung einer öffentlichen Grünzone entlang der Hehlenriede als Naherholungsraum für die Allgemeinheit erschlossen und entwickelt werden. Dabei soll die Erhaltung wertvollen Baumbestandes durch entsprechende Festsetzung sichergestellt werden.

#### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt, um deutlich zu machen, daß land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gegenüber der Wohnnutzung der Vorrang gegeben wird und damit eventuelle Störungen, die von diesen Betrieben ausgehen können, auf Grundstücken mit reiner Wohnnutzung hingenommen werden müssen. Um jedoch gegenseitige Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden, wird das Baugebiet gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nach der Art der Nutzung in verschiedene Bereiche gegliedert (siehe textliche Festsetzungen).

Mit der Festsetzung der Mindestgröße und -breite der Grundstücke bei einem Maß der Nutzung von  $Z = 1$ ,  $GRZ = 0,3$  und  $GFZ = 0,4$  soll eine verhältnismäßig lockere Siedlungsstruktur erreicht werden. Die vorgeschriebene Stellung der baulichen Anlagen soll zu einem geordneten Erscheinungsbild beitragen.

Die öffentliche Grünzone entlang der Hehlenriede ist als Naherholungsraum für die Bewohner gedacht und enthält den erforderlichen öffentlichen Spielplatz für Kinder. Sie stellt durch das vorgesehene kombinierte Fuß-Radweg-System die Verbindung des Baugebietes zu den zentralen Einrichtungen des Dorfes her. Voraussetzung hierfür ist allerdings die planungsrechtlich nicht festgesetzte Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Hehlenriede zur Ringstraße und eventuell auch einer weiteren Brücke am Maschweg.

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

6.1 Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Erschließungsstichstraßen im Neubaugebiet alsbald herzustellen und den Wiesenhofsweg entsprechend der höheren Verkehrsbelastung auszubauen. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Hehlenriede sind zu erwerben und zu bepflanzen. Der geplante Kinderspielplatz ist als öffentliche Anlage herzurichten.

6.2 Überschlägige Kosten

Grunderwerb	.....
Straßen und Wegebau	.....
Herstellung des Spielplatzes	.....
<hr/>	
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	.....
Gemeindeanteil 10 %	.....
	=====

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zusammenhang mit dem Planverfahren eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

Begründung

für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesenhofsweg"

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Dorfkern. Daher ist es wichtig, daß sich die geplante Neubebauung möglichst harmonisch in das gewachsene Ortsbild und in den natürlichen Landschaftsraum der Hehlenriede einfügt.

Bei der Vielzahl der geplanten Einzelgrundstücke ist zu erwarten, daß sich bei uneingeschränkter Verwirklichung unterschiedlichster individueller Wünsche und Vorstellungen eine Bebauung ergibt, die eine Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 BBauG nicht genügend berücksichtigt. Um hier ordnend einzugreifen und einen baugestalterischen Rahmen zu setzen, wird diese örtliche Bauvorschrift erlassen.

Das bestehende Ortsbild ist geprägt durch das verhältnismäßig steile Satteldach, das deshalb auch für das Plangebiet vorgeschrieben wird, um ein willkürliches Gemisch unterschiedlichster Dachformen unmittelbar neben dem alten geschlossenen Dorfkern zu vermeiden. Durch die bereichsweise Festlegung der Hauptfirstrichtung sollen die Einzelhäuser zu städtebaulich geordneten Gruppen zusammengefaßt werden.

Dachgauben können in der sichtbaren Dachlandschaft erheblich stören, wenn sie unproportional und überdimensioniert angeordnet das Bild der Geschlossenheit großer Dachflächen zerstören. Deshalb soll durch entsprechende maßliche Begrenzungen sichergestellt werden, daß geschlossene Dachflächen gegenüber Dachaufbauten dominieren.

Mit der Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe soll verhindert werden, daß bei großflächigen Grundrissen oder überhöhten Außenwänden unangemessen hohe Baukörper entstehen, die sich störend aus der umgebenden Bebauung herausheben würden.

Der rote Ziegelstein ist das herkömmliche Baumaterial der bestehenden dörflichen Bebauung und soll daher im Plangebiet einheitlich verwendet werden. Damit die Dachflächen in einem ausgewogenen Kontrast zu den Wandflächen stehen, werden für sie dunkle Braun- oder Grautöne vorgeschrieben.

Einfriedungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes bei und sollen daher in Höhe und Material angemessen beschränkt werden, sofern nicht ganz auf sie verzichtet werden kann. Hecken und Holzzäune entsprechen hier am besten dem Orts- und Landschaftsbild und ergeben mit der vorgeschriebenen Höhenbegrenzung von 70 cm eine unaufdringliche, nicht sichtbehindernde Straßenraumbegrenzung.