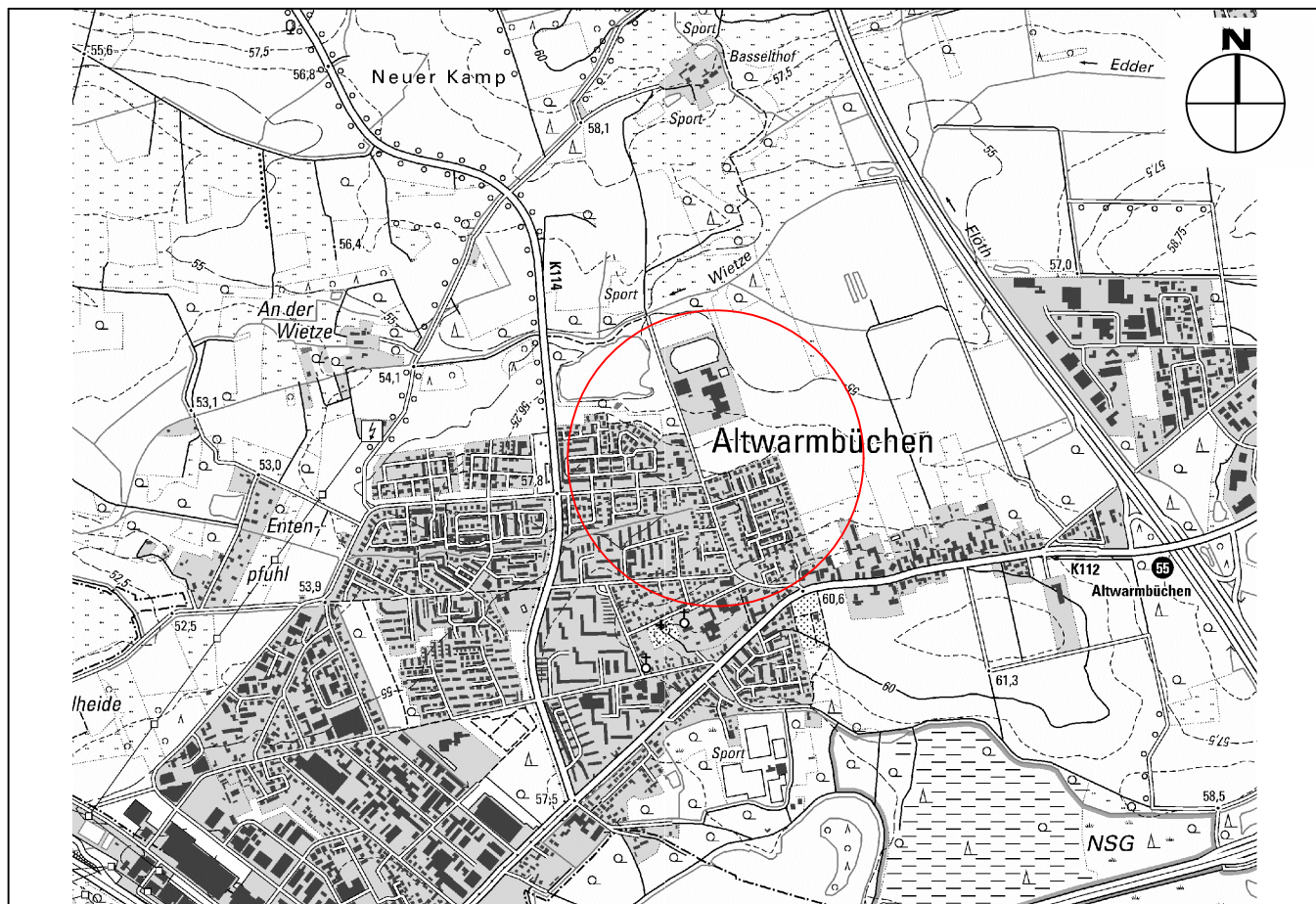


Region Hannover
Gemeinde Isernhagen
Altwarmbüchen



Bebauungsplan

Nr. 2/217 "Neues Hallenbad + Erweiterung Campus"

Mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Stand: Februar 2026



Sweco GmbH

Team Team Stadt- und Bauleitplanung & Regionalentwicklung
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-0

PRAAMBEL DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dez. 2010 - jeweils in der Fassung des Planbeschlusses - hat der Rat der Gemeinde Isernhagen den

Bebauungsplan Nr. 2/217 "Neues Hallenbad + Erweiterung Campus" mit örtlichen Bauvorschriften,
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Isernhagen, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

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

Isernhagen, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Maßstab 1:1.000
Gemarkung Isernhagen, Flur X

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
AHB-Vermessung Diener + PartG mbB Beratende Ingenieure
Bernstraße 13
30175 Hannover



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Hannover, den

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Isernhagen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich, sowie im Internet, bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Isernhagen, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurde ausgearbeitet von

SWECO  Sweco GmbH,
Karl-Wiechert-Allee 1B, D-30625 Hannover

Hannover, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Isernhagen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Isernhagen, den

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amim elektronischen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr.bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit amin Kraft getreten.

Isernhagen, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung, gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Isernhagen, den

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1

Allgemeine Wohngebiete mit Gliederungsnummer (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 15,5 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Schwimmbad

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Fernwärme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

z.B. L1 unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Kennzeichnung (siehe TF 5.2)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

z.B. LtR3

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

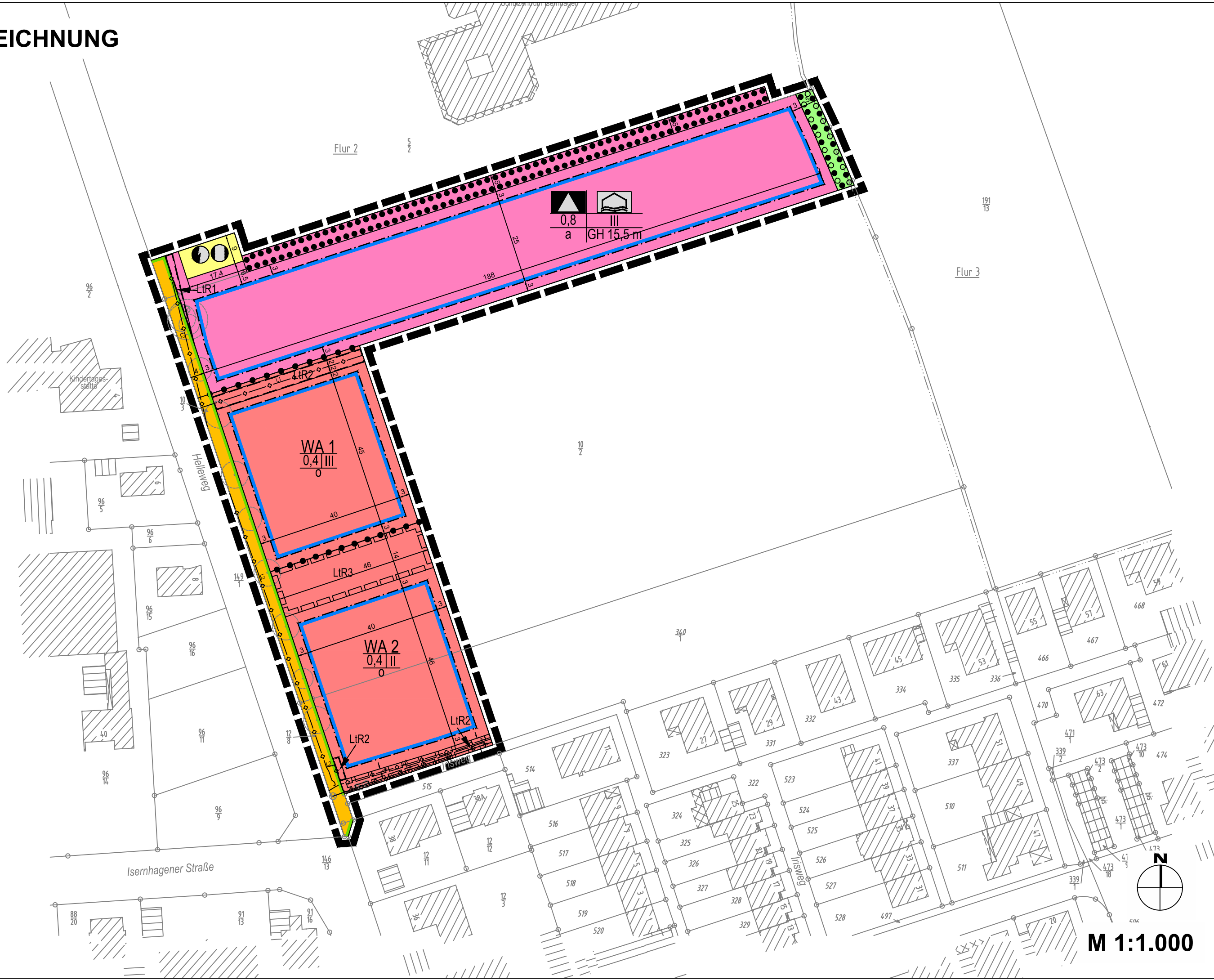
z.B. LtR1

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Kennzeichnung (siehe TF 6.1) - **schmale Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANZEICHNUNG



I **Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)**

0. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ mit Örtlichen Bauvorschriften treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/038 „Schulzentrum Isernhagen“ - rechtskräftig seit dem 04.02.1982 und dessen 1. Änderung - rechtskräftig seit dem 30.11.2017, außer Kraft.

1. **Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. **Allgemeines Wohngebiet:** Es werden gem. § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA1-WA2) festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, daher Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 **Gemeinbedarfsfläche:** Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Wohnungen jeglicher Art, einschließlich Betriebsleiter-, Hausmeister- oder Bereitschaftswohnungen, unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 **Grundflächenzahl**
- 2.1.1 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA2) wird gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- 2.1.2 Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 2.1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA2) darf die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die dort benannten baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

- 2.2.1 Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ≤ 15,5 m festgesetzt.
- 2.2.2 Die innerhalb der Gemeinbedarfsflächen festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Dachaufbauten überschritten werden.
- 2.2.3 Höhenbezugspunkte: Maßgebend für die festgesetzten Höhenbegrenzungen sind die gem. § 18 Abs. 1 BauNVO definierten Höhenbezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Mitte der Straßenbegrenzungslinie bezogen auf den Bereich, in dem diese an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzt.

- 2.2.4 Gem. § 20 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) sowie der Gemeinbedarfsflächen maximal drei (III) und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Maßgaben der offenen Bauweise, Gebäudelängen sind jedoch ohne Längenbegrenzung zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO definiert.

4. **Verkehrsflächen**

- 4.1. Es ist gem. § 9 Abs. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5. **Technische Infrastruktur**

- 5.1 **Flächen für Versorgungsanlagen:** Es ist wird gem. § 9 Abs. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Energie- und Wärmeversorgung“ festgesetzt.
- 5.2 **Die Führung von Versorgungsleitungen:** Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Hierbei gelten folgende Bezeichnung:

- L1 – Entwässerungsrohr für die landwirtschaftliche Fläche
- L2 – PVC DN 150 Wasserleitung
- L3 – PVC DN 300 Wasserleitung
- L4 – Hochdruck Abwasserleitung

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- 6.1 Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt:
- LtR1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Isernhagen.
 - LtR2 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungseigentümers. Der Bereich des Leitungsschutzstreifens ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Leitungsgefährdende

Eingriffe sind zu unterlassen. Bauarbeiten dürfen nur als Handschachtung durchgeführt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Einvernehmen mit der Leitungsbetreiberin herzustellen. Ggf. ist das Einvernehmen mehrerer Betreiber erforderlich.

- LtR3 – Geh-, Fahr- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Restfläche von Flurstück 10/2).

7. **Grünordnerische Festsetzungen**

- 7.1. Es ist gem. § 9 Abs. 15 a) BauGB eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- 7.2 **Anpflanzfläche:** Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den öffentlichen Grünflächen eine Randeingrünung in Form einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten und heimischen bzw. klima-angepassten Gehölzen (gemäß der Pflanz- und Gehölzliste) anzulegen.
- 7.3 **Anzupflanzende Bäume (Grundstücke):** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA2) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- 7.4 **Zeitraum:** Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers (von welcher spätestens mit der Innutzunahme des jeweiligen Wohngebäudes ausgegangen wird) durch den Eigentümer durchzuführen.
- 7.5 **Ersatz:** Die angepflanzten Bäume und Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.6 **Pflanzliste:**

	Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich			
	Bäume:			
Prunus avium	Vogelkirsche		Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche		Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche		Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde			

	Sträucher			
Crataegus monogyna	Weißdorn		Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		Corylus avellana	Hasel

7.5 **Erhalt und Ersatz von Gehölzen**

- 7.5.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung können an bis zu zwei Stellen auf einer Breite von bis zu 3 m und einer Stelle auf einer Breite von bis zu 5 m zwischen Schulzentrum und der in diesem Bebauungsplan liegenden Gemeinbedarfsfläche für die Schaffung von Durchwegungen durchbrochen werden.

8. **Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich – Eingriffskompensation**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift gem.§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1-3 und Nr. 6**

1. **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der im Bebauungsplan Nr. 2/217 „Neues Hallenbad + Erweiterung Campus“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 – WA2).
2. **Farben**
Zur Steuerung der Farbgebung sind nur Farbtöne aus der folgenden Liste und deren Zwischentöne nach dem Farbregister RAL 840-HR (für Farben mit matten Oberflächen) zulässig, soweit in den Ziffern 3-5 dieser Örtlichen Bauvorschrift für das jeweilige Bau- oder den jeweiligen Gebäudeteil entsprechend Bezug auf diese genommen wird:

- 1.Farbtton Weiß bis Beige: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 1013 (Perlweiß), 1015 (Hellelfenbein).
- 2.Farbtton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3028 (Reinrot).
- 3.Farbtton Grau bis Schwarz: 7000 (Fehgrau), 7005 (Mausgrau), 7011 (Eisengrau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau).
- 4.Farbtton Braun: 8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun), 8029 (Perlkupfer).

3. **Dachfarbe und Eindeckung**
Als Materialien für die Dacheindeckung sind nur matte und matt engobierte, nicht glänzende Dachpfannen aus Ton, matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton sowie Reetdächer zulässig.

Als Farben für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen „Rot“, „Grau bis Schwarz“ und „Braun“ (gem. Ziffer 2 Nr. 2, 3, 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift) zulässig.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Dachflächenfenster sowie thermische und elektrische Solaranlagen in den Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

Dächer von Wintergärten sowie Gebäude mit Flachdächern sind von dieser Regelung (d.h. Ziffer 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift) ausgenommen.

4. **Außenwand Materialien**
Für die Ansichtsflächen der Außenwände der Gebäude einschließlich Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen "Rot" und "Braun" (gem. Ziffer 2 Nr. 2 & Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift).
- Sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz mit Ausfachungen aus Raseneisenstein, mit Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen „Weiß bis Beige“, "Rot" oder "Braun" oder (gem. Ziffer 2 Nr. 1, Nr. 2 & Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift) oder mit Putzausfachungen in den Farbtönen "Weiß bis Beige" sowie Lehmputz in seinem natürlichen Farbton.
- Holz naturbelassen, in offenporigen oder deckenden Lasuren im Farbton "Braun" (gem. Ziffer 2 Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift).
- Außenwände mit Verputz in den Farbtönen "Weiß bis Beige" (gem. Ziffer 2 Nr. 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift).
- Für Tore, Türen, Fenster und Wintergärten gelten diese Vorschriften nicht.

5. **Einfriedungen**

Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,80 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als:

- Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Gehölzliste (s. Begründung zum Bebauungsplan).
- Gegliederte Holzzäune in natürlichen Farbtönen.
- Schmiedeeiserne Zäune.
- Sichtmauerwerk aus Ziegeln in den Farbtönen Farbtönen "Rot" und "Braun" (gem. Ziffer 2 Nr. 2 & Nr. 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift).
- Natursteinmauern.
- Mauern verputzt im Farbton "Weiß bis Beige" (gem. Ziffer 2 Nr. 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift).
- Drahtgeflecht (auch Gitterstabmattenzäune), nur in Verbindung mit Hecken nach Nr. 1) in gleicher Höhe.

6. **Werbeanlagen**

- Werbeanlagen sind nur als Ankündigung, Anpreisung oder Hinweis auf ein Gewerbe oder Beruf an der Stätte der Leistung zulässig; selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss (im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschoss und Unterkante des niedrigsten Fensters im 1. Obergeschoss) zu beschränken. Werbeanlagen dürfen nicht in den Straßenraum und den Luftraum über dem Straßenraum hineinragen. Der Straßenraum umfasst die Fahrbahn und die Gehwege.
- Für jedes Geschäft / jede Dienstleistung auf einem Baugrundstück ist auf je einer Hausfront eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von insgesamt 2,0 m² zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein.
- Außerdem ist für jedes Geschäft / jede Dienstleistung auf einem Baugrundstück eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von höchstens 2,0 m² zulässig.
- Vor sichtbarem Fachwerk sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem oder bewegtem Licht, laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Mit dieser Regelung sind nur angeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

7. **Private unbebaute Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen als Grünfläche ausgebildet werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die vollflächige Gestaltung der Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig.

8. **Ordnungswidrigkeiten gegen die örtlichen Bauvorschriften**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer Punkt 2-7 dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

III. Hinweise

- Unterirdische Versorgungsleitungen:** Im gesamten Plangebiet (insbesondere unter den festgesetzten Verkehrsflächen, den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, der Versorgungsfläche und der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) verlaufen eine Vielzahl von unterirdischen Versorgungsleitungen deren Leitungsverlauf teilweise nicht genau bestimmt ist. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, die den Leitungsverlauf gefährden könnten, muss eine Abstimmung mit der Gemeinde Isernhagen bzw. den entsprechenden Leitungsträgern erfolgen.
- Militärische Altlasten:** Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Für die vorliegenden Flächen wurde am 19.03.2025 eine Luftbildauswertung mit dazugehöriger Ergebniskarte erarbeitet. Diese formuliert keinen Handlungsbedarf für das gesamte Plangebiet.
- Archäologische Denkmalpflege:** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenbefunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, gebrannte Knochen, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. Es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde als Träger der Maßnahme informiert, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird hingewiesen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sind Gehölzentfernungen nach BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Nach Möglichkeit ist der Fällzeitraum auf die Zeit zwischen November (nach dem Laubfall bzw. nach der Balzperiode der Fledermäuse) und Januar (mit Beginn der Hauptbalzzeit der Spechtarten) zu begrenzen. Generell sind bauvorbereitende Maßnahmen, z. B. die Baufeldfreimachung im Bereich von Vegetationsbewuchs und Gehölzen, außerhalb der Brutzeiten und Aktivzeit von Fledermäusen durchzuführen (Mitte November bis Ende Januar).

Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nistplätze von Brutvögeln und / oder Quartiere von Federmäusen vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Kommune ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden könnten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Brand- und Katastrophenschutz:** Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsplattes W 405“.
- Baum- und Vegetationsschutz:** Während der Bauphase ist der Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Hecken im Bereich von Bauzufahrten, geplanten Anwohnerstraßen sowie Wegen im Kronentraufbereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und R SBB 2023 zu gewährleisten. Darüber hinaus sind allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz zu beachten: Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung geschützt werden. Die im Plangebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.
- Altlasten:** Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.
- Bodenschutz:** Die allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz sind zu beachten: Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung geschützt werden. Die im Plangebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Mögliche ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, sind angesichts der räumlichen Lage am Ortsrand auch im Bereich des Plangebietes zu tolerieren.
- Immissionsschutz – Licht:** Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.
- Richtfunktrasse der Deutschen Telekom:** Über das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 117 der Deutschen Telekom. Bei Baumaßnahmen, die 20 m Höhe überschreiten, ist unbedingt

die Deutsche Telekom frühzeitig zu beteiligen und Baumaßnahmen nur in deren Einvernehmen durchzuführen.

- Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien:** Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Gemeinde Isernhagen zu den regulären Dienstzeiten eingesehen werden.

IV Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke* in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO):
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG):
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG):
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG):
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG):
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.