

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1-6 BauGB, §§1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1
- MI** Mischgebiet (§6 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen Siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,9 Geschößflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr.4, Nr.11 und (6) BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- G+R Hier: - Geh- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- Öffentl. Grünfläche - hier: Zweckbestimmung - Großgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.4)
- Anpflanzung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3)
- Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
- Lärmschutzwand (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Nachrichtliche Übernahme 1)

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbegebiete

1.2 Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. Sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen

1.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§12 Abs.6 BauNVO, §14 Abs.1 BauNVO)

1.4 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.0 BAUWEISE (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 (1) + (3) BauNVO)

2.1 Abweichend von der offenen Bauweise dürfen auch Gebäude mit einer Länge > 50m errichtet werden.

3.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, kleinkroniger Laubbau zu pflanzen. Die unter Pkt. 2.1 zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.

3.2 Auf den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen am nördlichen und westlichen Plangebietrand ist je angefangene 15,0 m ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Zusätzlich ist je 10,0 m² der Fläche mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

3.3 Für die Baum-Pflanzbindung im Plangebiet gilt folgende Festsetzung: An den festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

3.4 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch neue gleicher Art zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10, 24 und (6) BauGB)
- Aufgrund der Abstandsvorschriften des Niedersächsischen Straßengesetzes (§24) und des Bundesfernstraßengesetzes (§9(1)), dürfen in den dargestellten Flächen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit §9 (4) BauGB)

- 1. **Bauvorschrift** Gemäß §56 (1) Nr. 1 und 4 NBauO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Verlegen oberirdischer Freileitungen für nicht zulässig erklärt. Der visuelle Eindruck einer angestrebten typisch dörflichen Bebauung soll durch die o. g. Anlagen nicht gestört werden.
- 2. **Ordnungswidrigkeit** Ordnungswidrigkeit gemäß §91 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß §91 (5) NBauO geahndet werden.

HINWEISE

- 1. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagung hindeuten, ist dieses dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
- 2. Sollten bei Aushubarbeiten archaische Funde gemacht werden, ist dieses umgehend der Oberen Denkmalschutzbehörde der Bezirksregierung Braunschweig mitzuteilen.
- 3. Sollten durch Bauarbeiten die zu erhaltenden Bäume auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nicht ausgebaute landwirtschaftliche Wegeverbindung) beschädigt werden, sind die anfallenden Kosten für Pflege und/oder Ersatzpflanzung durch den Verursacher zu tragen.
- 4. Die unter 2.1 festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken können geringfügig verschoben werden.
- 5. Im Plangebiet ist das DVGW - Regelwerk GW 125 u. ATV-H 162 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.
- 6. Im gesamten Plangebiet ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 14.06.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 14.06.04 öffentlich bekanntgemacht.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

PLANUNTERLAGE

Der allseitige Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.08.05 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom Juli 04. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wird keine Gewähr übernommen. Die Darstellung der Liegenschaften ist geometrisch einwandfrei. Die Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Originalität ist einwandfrei möglich.
Peine, den 15.08.05
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde angefertigt durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 25.11.04 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.04 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.01.05 bis 01.02.05 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß §3 Abs.1 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.05 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.02.05 bis 01.03.05 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschriebte Beteiligung gemäß §3 Abs.3 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Ziffer 1 und 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 Ziffer 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Gemäß § 13 Ziffer 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.05 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegt.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.05 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 29.06.05 im Amtsbereich des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.05 in Kraft getreten.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

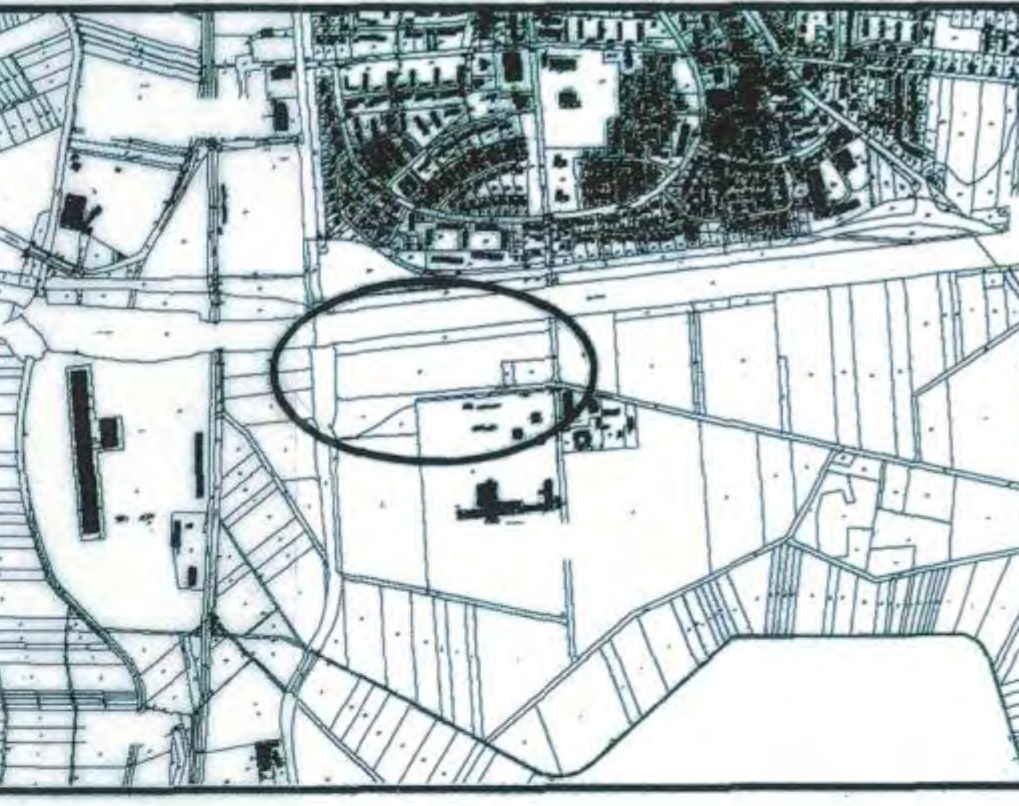
Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß §214 Abs.1, Nr.1 u. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerthalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Peine, den 25.08.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- a) BAUGESETZBUCH (BAUGB) In der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I. S. 3762)
- b) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- c) PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANVZ) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- d) NIEDERSÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG (INGO) In der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)
- e) NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBauO) In der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701)
- f) GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) In der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsschritte, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I. Nr. 40. S. 1950)



Präambel

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

Peine, den 25.08.2005

Udo Billbecker
Bürgermeister

Stadt Peine
Bebauungsplan Nr. 155 - Peine -
„Hohes Feld“
mit örtlicher Bauvorschrift