



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

Mi Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2)

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

1,8 Geschößflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
OK 11,00 m Oberkante Decke über dem dritten Vollgeschoss Bezugshöhe 64,25 m über NN

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

Einfahtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§5 (4), §9 (1) Nr. 20, 25a und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und Satellitenplan)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.0)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 157 - Peine. Der Geltungsbereich setzt sich aus 2 Geltungsbereichen zusammen:
Bereich 1 Geltungsbereich für das Baugebiet
Bereich 2 Geltungsbereich für die Ersatzmaßnahmen - Satellitenplan (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)
Grenze des räumlichen Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
215/3 Flurstücksnummer
Wohngebäude mit Hausnummer
sonstige Gebäude

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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) **Planzeicherverordnung (PlanVZ)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- d) **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)** in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.2003
- e) **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. 2003, Nr. 6, S. 89)
- f) **Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921)

HINWEISE

- 1.0 Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
- 2.0 Sollten bei Pflanz- bzw. Aushubarbeiten innerhalb des Bereiches 2 archaische Funde vorgefunden werden, ist dieses umgehend der Unteren / Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- 1.1 Mischgebiete dienen 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.
Gemäß §1 (5) BauNVO sind im Bereich des Mischgebietes die unter §6 (2) Nr. 6, 7 und 8 genannten Nutzungen nicht zulässig. Es handelt sich dabei um Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.
- 1.2 Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Im Mischgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO nur innerhalb überbaubarer Flächen wie folgt zulässig:
- Spielplätze für Kleinkinder
- Müllboxen
- Pergolen
Alle übrigen untergeordneten Nebenanlagen, außer Grundstückseinfriedigungen, sind ausgeschlossen.
- 2.0 BAUWEISE (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 2.1 Innerhalb der überbaubaren Fläche sind nur Einzelhäuser, deren Außenabmessungen das Maß von 19,0 m x 19,0 m nicht überschreiten zulässig (§22 (4) BauNVO). Untergeordnete Bauteile in Form von Balkonen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 2.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§12 (6) BauNVO).
- 3.0 GEH- UND FAHRRECHTE (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 3.1 Mit Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Peine zu belastende Fläche.
- 4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20, 25a und (6) BauGB)
- 4.1 Die Entwicklung naturnaher Aufforstung (34 Obstbäume incl. Heckenbepflanzung, Sträucher und sonstige Bäume) auf 5283 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen gemäß §8a (1) BNatG/§12 NNatG als Ersatzmaßnahme für Eingriffe auf den Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstück.
Die verbleibende Restfläche von ca. 731 m² soll weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) zur Verfügung stehen.
Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind, soweit sie vorzunehmende Anpflanzungen betreffen, mit der auf den Beginn der Hochbauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen und in einem Zuge abnahmefähig fertig zu stellen.
- 4.2 Auf der Fläche mit Anpflanzungsfestsetzungen ist eine Hecke in freiwachsender Entwicklung mit anfänglich einem Gehölzbestand von 1,5 m aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, die später auf 3,0 m auszulichten ist und je angefangene 15 m der Grundstücksgrenze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Strauchartige Gehölze sind in Gruppen von mindestens drei Stück je Art zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
Die Bäume sind im Falle ihres Abganges durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 27.02.2004 örtlich bekannt gemacht.

Peine, den 11.05.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Tarney
Stadtbaurat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03. Mai 2005 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom April 2005. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wird keine Gewähr übernommen.
Die Darstellung der Liegenschaften ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 03.05.2005
Katasteramt Peine

gez. I. A. Borch
Vermessungsamtsrat

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung.

Peine, den 11.05.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Tarney
Stadtbaurat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 01.07.2004/25.11.2004 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 22.07.2004/07.12.2004 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.08.2004/15.12.2004 bis 02.09.2004/19.01.2005 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den 11.05.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Tarney
Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... örtlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Stadtbaurat

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

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Stadtbaurat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2005 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 11.05.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Tarney
Stadtbaurat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 10.06.2005 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.05.2005 in Kraft getreten.

Peine, den 23.06.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Tarney
Stadtbaurat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

Innerhalb 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 ...
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Stadtbaurat

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Stadtbaurat



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 11.05.2005

gez. Lido Willenbücher
Bürgermeister

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 157

„Bleicherwiesen“ (Bereich 1) – Peine
„Am Dickelsberg“ (Bereich 2) – Vöhrum

Gemarkung: Peine/Vöhrum Flur : 2/10
Regierungsbezirk: Braunschweig Maßstab : 1 : 1.000