

Zeichnerische Festsetzungen Erklärung der Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet
(s. textl. Festsetzung Nr. 1.1-1.4 u. 4.1-4.6)

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

0,8 Grundflächenzahl
OK 10 m über Gehweg
Oberkante baulicher Anlagen über Gehwegniveau der abgebauten Straße "Horstweg" als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise
(s. textl. Festsetzung Nr. 3.1)
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
(s. textl. Festsetzung Nr. 5.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Ergänzungsbereich
 Markierung Gebäude
(s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier : Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

überschwemmunggefährdeter Bereich gemäß "Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz" des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Zweckverband Großraum Braunschweig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Folgende Ausnahmen sind zulässig:
- Kioske,
- Kraftfahrzeugeinzelhandel,
- Internet-/ Versandhandel ohne Verkaufsstelle für Direktvertrieb, wenn davon keine wesentlich störenden Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen,
- Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutlich flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.

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

2.1 Für das rd. 9 m hohe Bestandsgebäude (alte „Villa“, s. rot-kariert schraffiertes Gebäude) im Südosten des mit 5 m Bauhöhenbegrenzung festgesetzten Bereichs gelten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO folgende Ausnahmen:

Nach Erlöschen des Bestandschutzes durch Nutzungsänderung ist weiterhin die Nutzung des gesamten Gebäudes entsprechend dem Nutzungskatalog unter Punkt 1 (Art der baulichen Nutzung) zulässig. Baulich untergeordnete Dachausbauten sind in diesem Fall ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die Firsthöhe darf hierbei nicht überschritten werden.

Beachtlich sind jedoch denkmalrechtliche Vorschriften.

Durch Abbruch des Gebäudes erlischt der Ausnahmetatbestand.

3 BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und bauliche Anlagen als Verbindung von Gebäuden untereinander zulässig.

3.2 Gemäß § 12 (6) BauNVO sowie § 14 (1) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 SCHALLTECHNISCHE VORGABEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung

4.1 Für das Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO folgende Festsetzungen hinsichtlich schalltechnischer Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

Fläche	$L_{EK, tags}$ in dB	$L_{EK, nachts}$ in dB
GEE	58	43

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Die angegebenen Schall-Emissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006, berechnet. Die anteiligen Immissionskontingente L_{IK} einer Teilfläche sind wie folgt zu berechnen:

$$L_{IK} = L_{EK} - 10 \log(4 \pi s_m^2 / 1 m^2) + 10 \bullet \log S / 1 m^2 \quad (1)$$

L_{EK} = Schallemissionskontingent in dB
 s_m = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
 S = Größe der Teilfläche in m^2

4.2 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jedes Vorhaben (Betrieb, Anlage) wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung (1) berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_b der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

4.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_b den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

	Flurstücksgrenze mit Grenzstein	16	Flurstücksnummer
	Wohngebäude mit Hausnummer	33	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe mit Hausnummer
	Nebengebäude	16	Gebäude für öffentliche Zwecke mit Hausnummer
	2		

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zz. gültigen Fassung
- BauNVO in der zz. gültigen Fassung
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der zz. gültigen Fassung
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der zz. gültigen Fassung
- Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO) in der zz. gültigen Fassung
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der zz. gültigen Fassung
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der zz. gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zz. gültigen Fassung

Verkehrslärm - Lärmpegelbereiche

4.4 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w, res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliche
I	bis 55	30	
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.

4.5 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich IV schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

4.6 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpiegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

5 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)

5.1 Die gekennzeichneten Bäume (Linden) sind auf Dauer zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind sie in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen.

HINWEISE:

- Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild der Denkmale Horst 2 und Horst 4 beeinflussen, bedürfen gemäß § 10 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine.
- Beim Antreffen von archäologischen Funden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Stadt Peine – Untere Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine, ist unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.
- Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereichs kann nicht bescheinigt werden. Eine Oberflächensondierung wird aus diesem Grund empfohlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Marienstraße 34, 30171 Hannover, zu informieren.
- Die DIN 45692 „Geräuschkontingentierung“ (12/2006) sowie DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (11/1989) können im Rathaus der Stadt Peine in der Abteilung Stadtplanung während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Sie gelten unmittelbar.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Peine, den 13.07.2015
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster von 03. Juli 2015 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters von 2014. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wird keine Gewähr übernommen. Die Darstellung der Liegenschaften ist geometrisch bedingt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 03.07.2015
Katasteramt Peine

gez. W. Borch
Vermessungsoberamtsrat

L.S.

PLANVERFASSER

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

Peine, den 13.07.2015
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2, Ziffer 1 bis 4 BauGB beschlossen.

Für das Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wurde die betroffenen Öffentlichkeit mit dem Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wurde wahlweise die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung wurden vom 13.04.2015 bis 12.05.2015 öffentlich ausgelegt.

Peine, den 13.07.2015
Stadt Peine – Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2015 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 13.07.2015
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2015 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2015 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Peine, den 08.09.2015
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

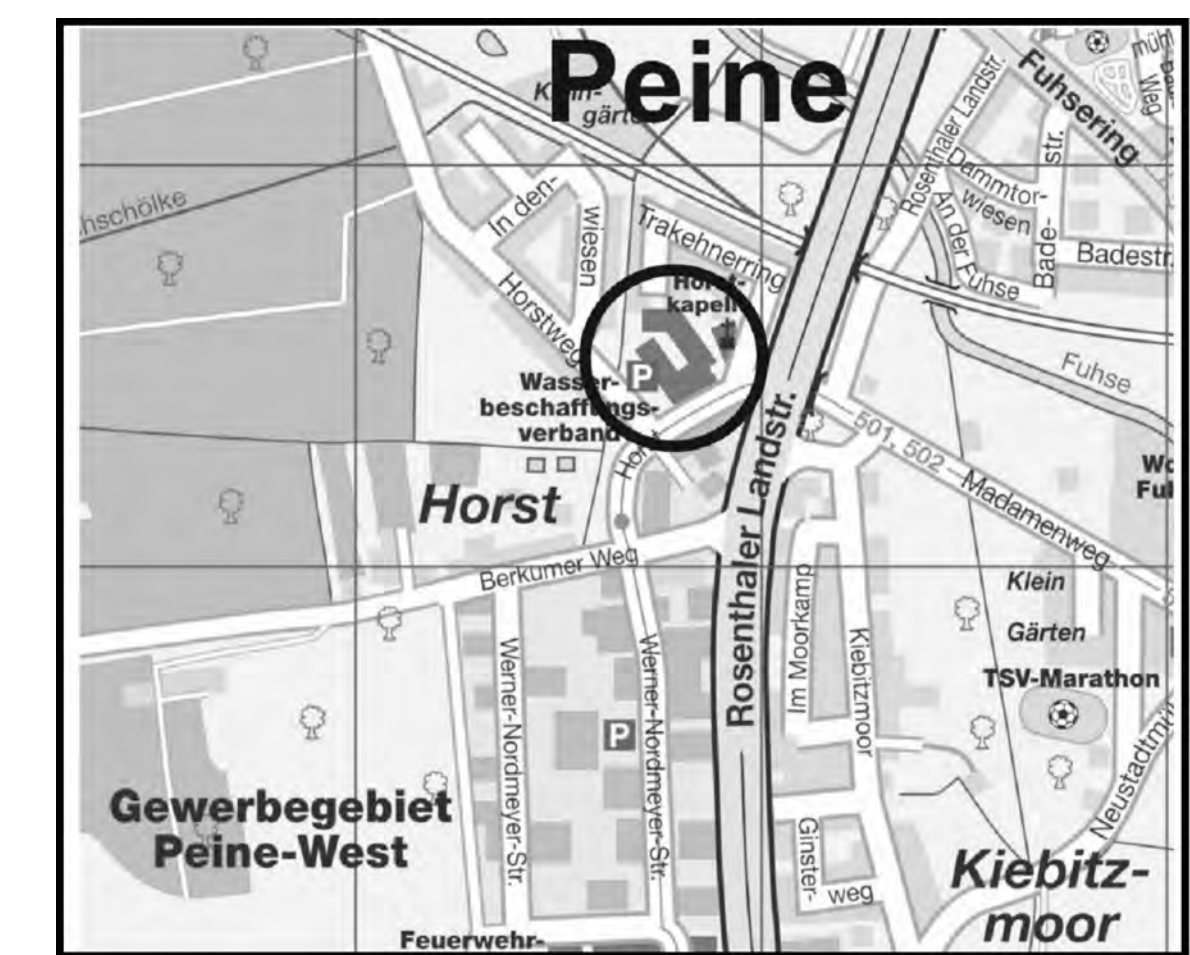
gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Ziffer 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Peine, den
Stadt Peine – Der Bürgermeister in Vertretung

Erster Stadtrat



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKommVG) hat der Rat der Stadt Peine diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Peine, den 13.07.2015

gez. Michael Kessler
Bürgermeister

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 12 C
"Nebenerwerbssiedlung an der Horstkirche"
- Peine -, 1. Änderung und Ergänzung

Gemarkung: Peine

Flur: 10

Maßstab: 1 : 1.000