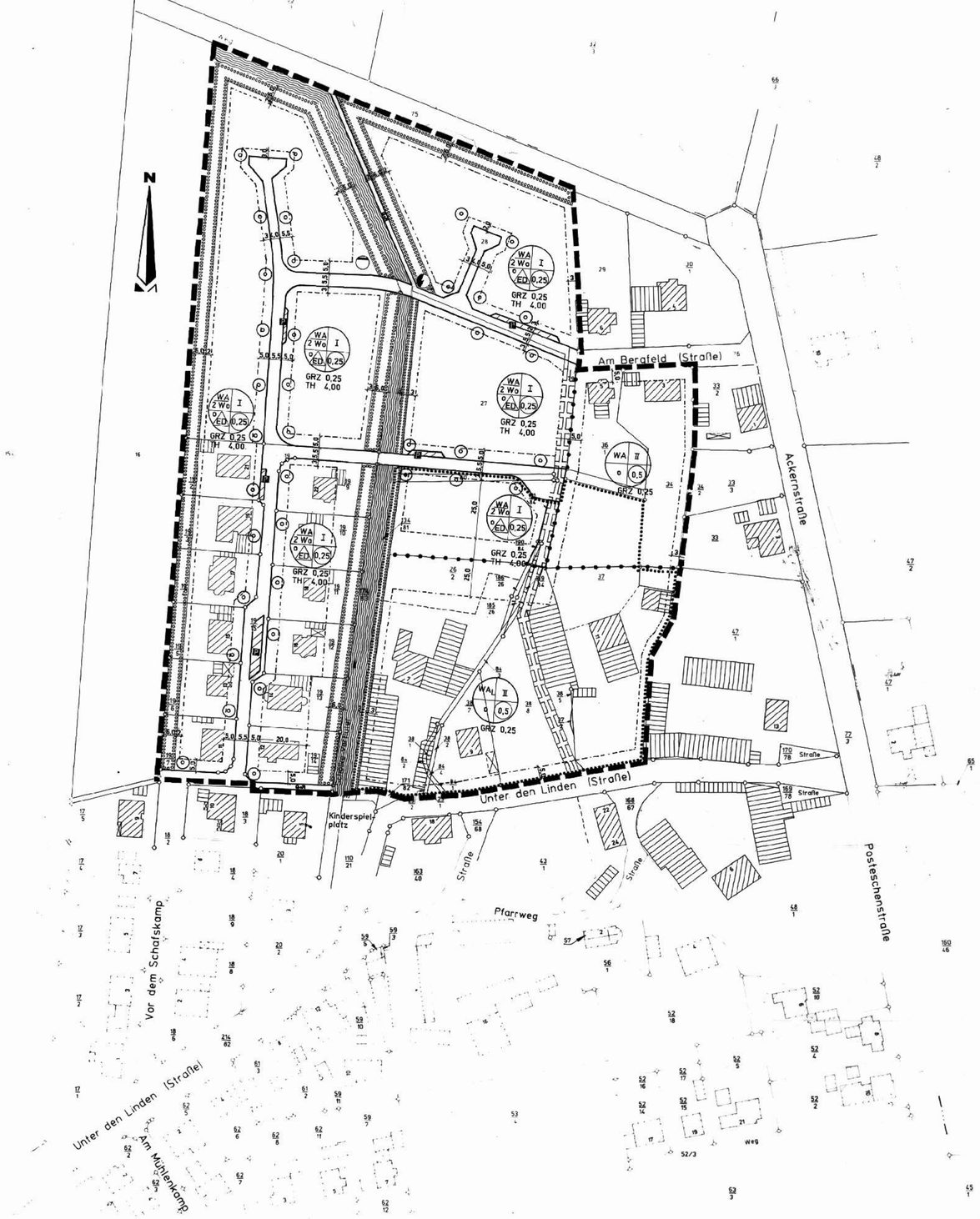


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Erklärung der Planunterlage

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- 19/4 Flurstücksnummer
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude
- 75 Höhenlinie mit Höhe über N.N.

Erklärung der Planzeichen
Zeichnerische Festsetzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festetzung Nr. 1.1)
- WA_L — Allgemeines Wohngebiet mit landwirtschaftlichen Betriebsstätten (siehe textliche Festsetzungen 1.2)

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

- (0,5) Geschoßflächenzahl
- GRZ 0,25 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
- TH 4,00 Höchstmaß der Traufhöhe über Gehweg = 4,0 m

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzunglinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
- P - öffentliche Parkfläche
- G+R - Geh- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasserpumpstation
- Trafostation

PLANUNG, 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)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Stadt Peine und die Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ***Allgemeines Wohngebiet***
(§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die nach § 4 Abs.3 Nr. 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 **Allgemeines Wohngebiet mit landwirtschaftlichen Betriebsstätten**
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)
In diesem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Erneuerung der Produktionsanlagen der landwirtschaftlichen Betriebe allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen sind *nur unter der Vorrausetzung* allgemein zulässig, daß sich damit die von diesen Anlagen ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern. Nutzungsänderungen sind nur ausnahmweise und nur unter der Vorrausetzung zulässig, daß die Anlage in der geänderten Nutzung das Wohnen nicht stören.
Tierzucht, Tierintensivhaltung und Anlagen zur Getreidetrocknung sind ausgeschlossen.

1.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG
(§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

2.1. Auf den Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind je 10,00m² dieser Fläche drei standtortgerechte, heimische Laubgehölze (Sträucher) und ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 15,00m Grunstücksbreite 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.

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

2.3 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60 m² versiegelter Grunstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unter Nr. 2.2 zu pflanzenden Bäume werden für die Ausgleichsbemessung angerechnet.

3. ERHALTUNG VON BÄUMEN;
(§ 25b BauNVO)

3.1 Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,7 m, gemessen 1,0 m über Geländehöhe, sind zu erhalten.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1, Nr.20 BauGB)

4.1 Das im Bereich von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu verwerten.
Das Ableiten in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig (ausgenommen genehmigte Anlagen).

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
(§ 56, 97 und 98 NBauO)

6.1 Dachform

Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von *mehr als 40m² müssen eine Neigung von mehr als* 25° haben.
Dächer mit Dachneigungen kleiner als 25° sind zulässig, wenn sie dauernaft und flächendeckend mit Gras, Kräutern u.a. bepflanzt werden.
Für **Garagen** und Nebengebäude werden **zugelassen**:

1. **Satteldächer und Pultdächer** in Neigung des Wohnhausdaches
2. *Flachdächer*

6.2 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton sowie Dachbegrünungen zulässig.

Für die Eindeckung der Gebäude am Ortsrand ist nur Material in rot-braunen Tönen zu verwenden.
Für den inneren Bereich sind auch schwarz-graue Tönungen zulässig.
Für die flachen Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind zulässig:
-bis 30m² Dachfläche je Einzelgrundstück *Teer-und Bitumenpappen und Kunststoff* - dachbahnen in dunklen Farben mit Bekiesung sowie Dachbegrünungen.

-über 30m² Dachfläche ausschließlich Dachbegrünungen.

Für alle Dachneigungen sind ausnahmsweise andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung natürlicher Ressourcen wie z.B. Sonnenlicht (transparente Dachflächen, Sonnenkollektoren) erforderlich ist.

HINWEIS

1. **Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist dieses umgehend dem Umweltamt dse Landkreises Peine mitzuteilen.**

Wichtige Anlagen

HINWEISE
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I. S. 766)

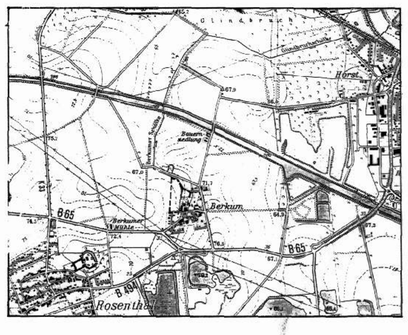
b) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622)

c) 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)

d) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

e) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359)

Übersichtsskizze M: 1 : 25000



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 29.05.1997

gez. Biel
Bürgermeister

gez. Willenbücher
Stadtdirektor

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 5

Vor dem Schafskamp/ Am Bergfeld
-Berkum-

Gemeinde	: Peine	Gemarkung:	Berkum
Kreis	: Peine	Flur	: 4
Regierungsbezirk:	Braunschweig	Maßstab	: 1:1000

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Peine, den

Stadtdirektor

Der VA der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 19.09.1996 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 27.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.02. bis 17.02.1997 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 29.05.1997

i.V. gez. Warstat
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.04.1997 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 29.05.1997

i.V. gez. Warstat
Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluß
ist gemäß §12 BauGB am **15.07.97** im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **15.07.97** in Kraft getreten.

Peine, den **01.08.1997**

i.V. gez. Langeheine
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 07.1996). 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.

Peine, den 29.05.1997
Katasteramt Peine

i.A. **gez. Borch**
Vermessungsamtsrat

Der Rat 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.3 Satz12. Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den

Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist der/dem **Landkreis Peine nicht** am gemäß §11 BauGB angezeigt worden.
~~Die/der hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~
~~Die/der hat am (Az.:) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§11 Abs.3 Satz2 BauGB).~~

Braunschweig/Peine, den

~~Bezirksregierung/Landkreis~~

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

Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung am 02.07.1996

Peine, den 29.05.1997

gez. Warstat
Stadtbaurat

Der Rat 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 Satz2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Peine, den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Peine ist den am (Az.:) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt Peine zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß §3 Abs.3 Satz2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurden vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Peine, den

Stadtdirektor

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

Peine, den

Stadtdirektor