

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Erklärung der Planunterlage

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

Erklärung der Planzeichen

Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

- Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(max. zwei je Wohngebäude)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- TH 4** Höchstmaß der Traufhöhe über Gehweg = 4,00 m
Mindestmaß jedoch 2,00 m

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- hier: Öffentliche Parkfläche
- Sichtdreieck
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2)

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

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenerückhaltung (Teichanlage)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)

- Anpflanzen von Bäumen
(siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3.4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen für Keimterhaltung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. VERKEHRSFLÄCHEN - SICHTDREIECKE
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig: Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenebene. Hier von ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.

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

3.1. Auf den Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind je 10,00m² dieser Fläche drei standortgerechte, heimische Laubgehölze (Sträucher) und ein hochstämmiger Laubbau 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.

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

3.3. Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die unter Nr. 3.1 und 3.2 zu pflanzenden Bäume werden für die Ausgleichsbemessung angerechnet.

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 Garagenzufahrten anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu verwerfen. Das Abbleiten in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

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

5.1. Aus 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 dauerhaft und flächendeckend mit Gras, Kräutern u.a. bepflanzt werden.
Für Garagen und Nebengebäude werden zugelassen:

- 1. Giebelige Dächer in Form und Neigung des Wohndachdaches (§ 12 NBauO ist jedoch zu beachten)
- 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 ist nur Material in rot-brauner oder schwarz-grauer Tönung zulässig.
Für die flachen Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind zulässig:
bis 40m² Dachfläche je Einzelgrundstück: Teer- und Bitumenpapen und Kunststoffdachbahnen in dunklen Farben mit Bekiesung sowie Dachbegrünungen.
über 40m² 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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altlasten nicht bekannt.
Sofern 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.

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

Peine, den ...
Stadtdirektor

Der VA der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 05.03.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 7 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.03.98 bis 17.04.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den 11.08.1998
gez. Worst IV Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den ...
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.1998 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Peine, den 11.08.1998
gez. Worst IV Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 9 BauGB am 29.12.1998 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.1998 in Kraft getreten.

Peine, den 18.01.1999
gez. Worst IV Stadtdirektor

HINWEISE GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
- b) Maßnahmenengesetz 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 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Dez. 97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 10.08.1998
Katastramt Peine
gez. Bröken
Vermessungsamtsleiter

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 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den ...
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist dort dem gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Dieser ... hat bis zum ... die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Dieser ... hat am ... (AZ: ...) erklärt das hier unter Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Braunschweig/Peine, den ...
Bezirksregierung/Landkreis ...

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Rechtsvorschriften oder Formvorschriften gemäß § 2-4 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Peine, den ...
Stadtdirektor

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

Peine, den ...
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung.
Peine, den 11.08.1998

gez. Worst
Stadtdirektor

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 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peine, den ...
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.1998 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Peine, den 11.08.1998
Stadtdirektor

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

Peine, den ...
Stadtdirektor

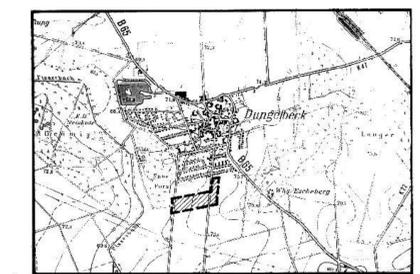
Präambel

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 11.08.1998

gez. Biel
Bürgermeister

gez. Willenbücher
Stadtdirektor



Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 11

" Südlich Rehkamp " -
Dungelbeck -

Gemeinde : Peine Gemarkung: Dungelbeck
Kreis : Peine Flur : 3
Regierungsbezirk: Braunschweig Maßstab : 1 : 1000