

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.3)
- Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen, maximal 2 Wohnungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)

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

- 0,3 Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 1.5)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg

ERGÄNZUNG DER PLANUNTERLAGE (in Teilbereichen)

- Grenze für passiven Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.)

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

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)
- Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 - Dunglebeck (§9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 - Dunglebeck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 322/1 Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- sonstige Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des MI-Gebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§12 Abs.6 BauNVO).

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

1.5 Die Grundflächenzahl von 0,3 darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Plangebiet nur bis zu 25% überschritten werden. Überschreitungen der GRZ über 25% sind nicht zulässig (§19 Abs. 4 BauNVO).

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

2.1 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen ist je ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Für die Baum-Pflanzbindung der Baugrundstücke 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.

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

2.3 Auf dem 3,00 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen ist je 10,00 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubholz (Strauch) anzupflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

3. LÄRMSCHUTZ - PASSIVER LÄRMSCHUTZ (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Gemäß DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtauteile einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Mäßgeblicher Außenlärmpegel	Bettzimmer in Krankenzuständen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- räumen o.ä.	Bürosräume u.ä.
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

3.2 Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III neben den schalldämmten Fenstern auch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, um die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

HINWEISE

1. Im Plangebiet ist das DVGW - Regelwerk GW 125 und ATV - H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.
2. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altdeponie hindeuten, ist dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
3. Sollten bei Aushubarbeiten archaische Funde gemacht werden, ist dieses umgehend der Oberen Denkmalschutzbehörde der Bezirksregierung Braunschweig mitzuteilen.
4. Die unter 2.1 festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken können geringfügig verschoben werden.
5. Im gesamten Plangebiet ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich.

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 oben genannten Anlagen nicht gestört werden.
2. **Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrigkeit gemäß §91 (3) NBauO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß §91 (5) NBauO geahndet werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ... einstimmig bekanntgegeben.

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

Stadtbaurat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.12.2003 ist Bestandteil der Planunterlagen. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom November 2003. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bestehenden 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 01.12.2003
Katasteramt Peine

gez. I. A. Borch
Vermessungsamtsrat

PLANVERFASSER

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

Peine, den 08.12.2003
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarney
Stadtbaurat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 20.03.2003 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 24.03.2003 öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.04.2003 bis 30.04.2003 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den 08.01.2003
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen 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 2, Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... einstimmig bekanntgegeben. 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 eingereichte Beteiligung gemäß §3 Abs.3 Satz 2 BauGB wurde von ... bis zum ... Gegenstand der Stellungnahme gegeben.

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

Stadtbaurat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgezeichneten Anmerkungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2003 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 08.12.2003
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarney
Stadtbaurat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 16.12.2003 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2003 in Kraft getreten.

Peine, den 18.12.2003
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarney
Stadtbaurat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß §14 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

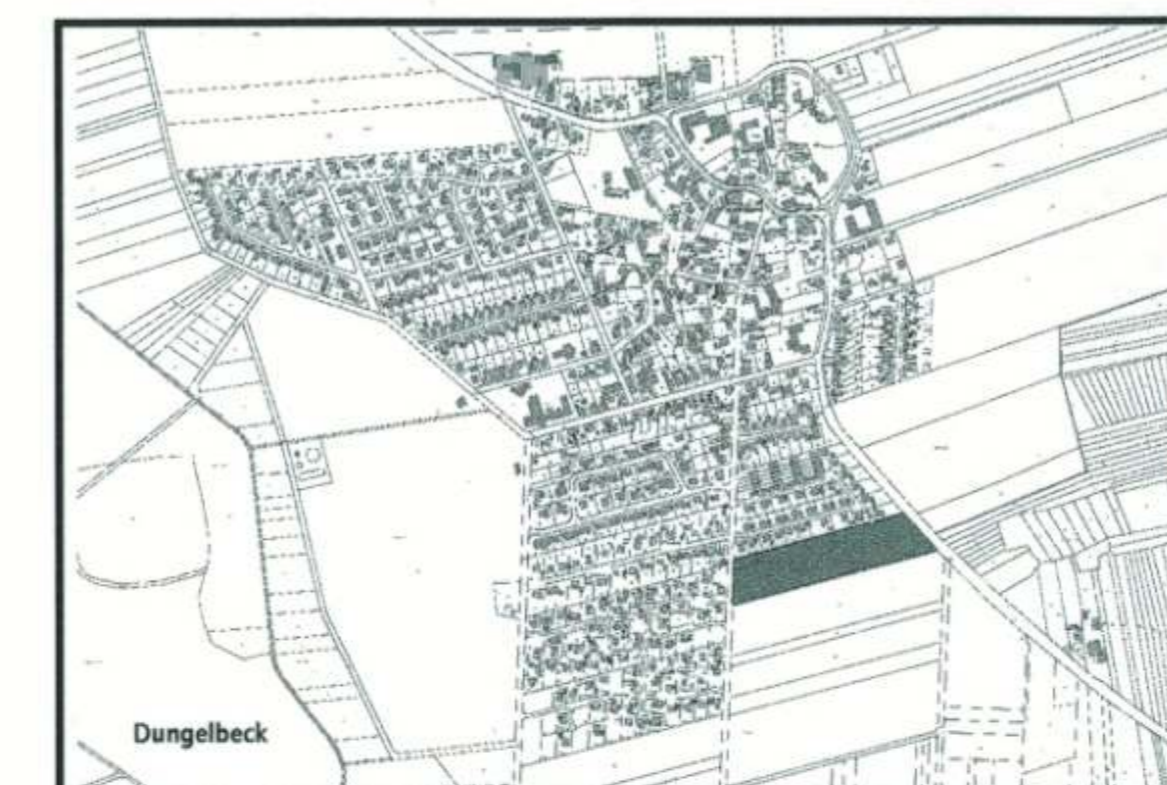
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

Stadtbaurat

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) **Planzeichenerverordnung (PlanZV)**
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)
- 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 Umweltschadenshaftung (UVPG)**
in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, 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 08.12.2003

gez. Udo Willenbücher
Bürgermeister

Stadt Peine

**Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich Oberger Weg“
Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich Rehkamp“
1. Änderung
- mit örtlicher Bauvorschrift -
- Dunglebeck**

Gemarkung: Dunglebeck Flur : 3
Regierungsbezirk: Braunschweig Maßstab : 1 : 1000