

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1-6 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen Siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3

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

- GRZ 0.3 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Hier: → nicht ausgebaute landwirtschaftliche Wegeverbindung (Privatweg)
- Hier: → öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESÄTTIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

- Trafostation

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

- Öffentl. Grünfläche → hier: Regenrückhaltung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.3, 2.4, 2.5, 2.6)
- Anpflanzung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1 u. 2.2)
- Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 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 Gewerbegebiete
- 1.2 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO, §14 Abs. 1 BauNVO)
- 1.3 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Plangebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.0 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 Für die Baum-Pflanzbindung im Plangebiet gilt folgende Festsetzung: An den festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte, klein-kronige 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 Laubbäum zu pflanzen. Die unter Pkt. 2.1 zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.
- 2.3 Auf den 6,0 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen am südlichen und östlichen Plangebietrand ist je angefangene 15,0 m ein standort-gerechter, heimischer Laubbäum zu pflanzen.
- Zusätzlich ist je 10,0 m² der Fläche mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.
- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
- 2.4 Auf den 6,0 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen inmitten des Baugbietes ist je 10,0 m² mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.
- Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
- 2.5 Auf den 3,0 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen ist je 10,0 m² mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
- 2.6 Die Flächen mit Anpflanzfestsetzungen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen baulicher Art entlang der Grundstücksgrenze.
- 2.7 Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch neue gleicher Art zu ersetzen.
- 3.0 **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 3.1 Zum Erhalt der bestehenden Baumreihe auf der Südseite des Waldweges sind im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nicht Ausgebauete landwirtschaftliche private Wegeverbindung) Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

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 dörflchen Bebauung soll durch die o. g. Anlagen nicht gestört werden.
2. **Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrigkeit gemäß §91 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß §91 (5) NBauO geahndet werden.

HINWEISE

1. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altlastlagerung hindeuten, ist dieses dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
2. Sollten bei Aushubarbeiten archäologische Funde gemacht werden, ist dieses umgehend der Obere Denkmalbehörde der Bezirksregierung Braunschweig mitzuteilen.
3. Sollten durch Bauarbeiten die zu erhaltenden Bäume auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nicht ausgebaute landwirtschaftliche Wegeverbindung) beschädigt werden, sind die anfallenden Kosten für Pflege und/oder Ersatzpflanzung durch den Verursacher zu tragen.
4. Die unter 2.1 festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken können geringfügig verschoben werden.
5. Im Plangebiet ist das DVGW - Regelwerk GW 125 u. ATV-H 162 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen' hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.
6. Im gesamten Plangebiet ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 25.03.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 6.4.04 öffentlich bekanntgemacht.

Peine, den 04.04.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung
Thomas Jäger
Stadtbaureferent

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 0. März 06 Bestandteil der Planunterlagen die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom - Juli, 05 für die Vollständigkeit des Nachweises der baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wird keine Gewähr übernommen. Die Darstellung der Liegenschaftsflächen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 0. März 05
Katasteramt Peine
Thomas Jäger
Verantwortlicher

PLANVERFASSER

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

Peine, den 04.04.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung
Thomas Jäger
Stadtbaureferent

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 23.04. 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 25.03.04 - öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 4.10.04. bis 31.10.04. gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 04.04.2005
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung
Thomas Jäger
Stadtbaureferent

Der Verwaltungsausschuss 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 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

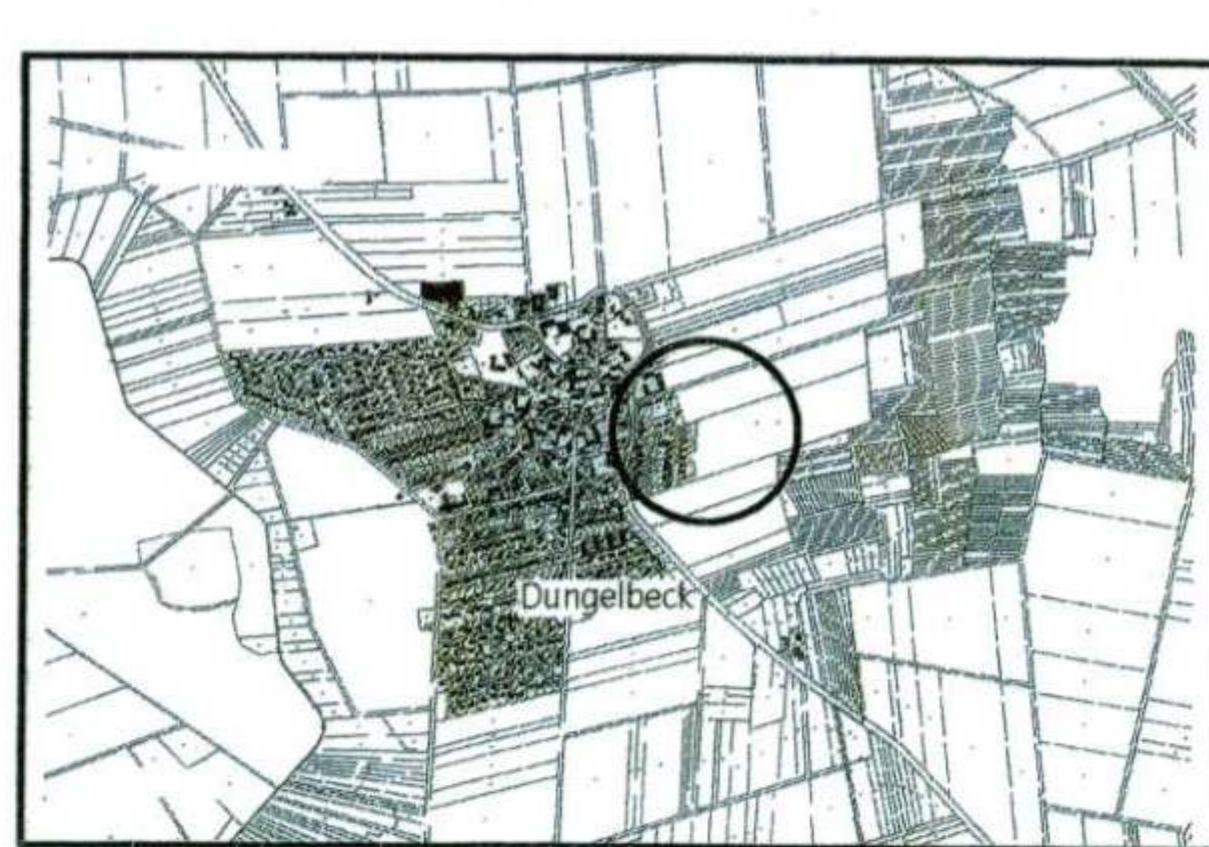
Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. 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)
2. 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)
3. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
4. NIEDERSÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)
5. 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)
6. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (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 04.04.2005
Thomas Jäger
Bürgermeister

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 14 -Dungelbeck- „Südlich Waldweg“

mit örtlicher Bauvorschrift