

# TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



# TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung "Ladengebiet" (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung § 1

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

**0,7** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO), siehe textliche Festsetzung § 3  
**GH max. 8 m** max. zulässige Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung § 4  
**BP: 73,8 m NHH** Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHH (gem. § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung § 4  
**Baugrenze (Baufenster)** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO), siehe textliche Festsetzung § 2, 3

## 3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche - Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB), siehe textliche Festsetzung § 5
- Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), siehe textliche Festsetzung § 5
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung § 6

## 5. Sonstige Planzeichen

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
- Bemessung in Meter
- Fläche für Werbeflyon

## 6. Bestand, Nachrichtliche Angaben

- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Freizuhaltende Sichtflächen (Radfahrende, Pkw) in Anlehnung an RAS106, Nr. 6.3.9.3

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet "Ladengebiet"** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)  
 Das festgesetzte Sondergebiet SO "Ladengebiet" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Innerhalb des SO sind folgende Nutzungen alleiniger zulässig:  
 • Lebensmittelortimeter / Lebensmitteldiscouner inkl. gewerblicher Nebenbetriebe mit 0,1334 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**§ 2 Baugrenzen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1,3) BauNVO)  
 Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Windfang etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

**§ 3 Grundflächenzahl** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

**§ 4 Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 und 18 (1) BauNVO)  
 (1) Innerhalb des SO Ladengebiet wird die Gebäudehöhe (GH) auf 8,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt.  
 (2) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten. Die Ausnahme zur Höhenbegrenzung ist auf max. 15 % der Dachfläche begrenzt. Von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen). Diese müssen jedoch einen Abstand von mind. 2 m zu den Außenwänden einhalten.  
 (3) Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehung - z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHH (m über Normalhöhennull).

**§ 5 Grünordnerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)  
 (1) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Feldgehölzen anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.  
 (2) Die festgesetzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

**§ 6 Externe Kompensationsmaßnahme / CEF-Maßnahmen**  
 (1) Das naturschutzfachliche Kompensationsdefizit von 5.491 Werteinheiten ist in der Gemarkung Dungenbeck, Flur 2, auf dem Flurstück 5/10 auszugleichen.  
 Auf dem Flurstück ist auf einer Fläche von 2.107 m<sup>2</sup> ein Biotop aus mesophilem Gebüsch (Biotopwert 3, 40 % der Fläche) zu entwickeln. Die Maßnahme dient zeitgleich auch als CEF-Maßnahme für den Bluthänfling.  
 (2) Die CEF Maßnahme der Feldlerche ist in der Gemarkung Wotforf, Flur 4, Flurstück 19 durchzuführen. Die 2.583 m<sup>2</sup> große Fläche ist mit einer Saatmischung gebietseigener Wildkräuter und Gräser einzusäen. Sie ist jeweils alle 2 Jahre vor der Brutperiode umzubrechen und jährlich im Herbst zu mähen.

**§ 7 Zeitliche Umsetzung der Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen**  
 Die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes (§ 5 (1)) und im Bereich der externen Kompensationsflächen (§ 6) sind spätestens in der nächsten auf die Inbetriebnahme des Marktes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

**§ 8 Immissionsschutz** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim zukünftigen Betrieb im Plangebiet die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z. B. Pflaster ohne Fase; Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt von KPA = 3 dB(A)).
- Die Öffnungszeiten sind auf den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zu beschränken.
- Der Schalleistungspegel des nördlich des Marktgebäudes vorgesehen Kälteagregates ist auf einen Wert von LWA 80 dB(A) zu begrenzen. Bei abweichenden Standorten oder höheren Schalleistungspegeln ist eine schalltechnische Überprüfung erforderlich.

**§ 9 Werbeanlagen** (gem. § 9 (1) BauGB)  
 Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (3) NBauO

**§ 1 Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K47 - Dungenbeck" festgesetzten "Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Ladengebiet".

**§ 2 Werbeanlagen**  
 (1) Innerhalb der festgesetzten "Fläche für Werbeflyon" ist die Errichtung eines Werbeflyons bis zu einer Höhe von max. 6 m und einer Breite von max. 2 m zulässig.  
 (2) Weitere Werbeanlagen sind nur an dem Hauptgebäude bis max. 1 m über die Traufhöhe bzw. Attika bei Flachdächern, jedoch nur bis zu max. zulässiger Gebäudehöhe zulässig. Die Fläche der Werbeanlagen an dem Hauptgebäude darf eine Fläche von max. 15 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.  
 (3) Es sind nur selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Externe Beleuchtungen von Werbeanlagen oder Gebäuden (z.B. durch Strahler) sind nicht zulässig. Als Beleuchtungsmittel sind nur warmweiße Leuchtmittel bis zu einer Farbtemperatur von 2.700 K zulässig.

**§ 3 Freiflächenbeleuchtung**  
 Zur Beleuchtung von Parkplatz- und Anlieferbereichen sowie sonstigen Beleuchtungen im Freien sind nur indirekt wirkende Beleuchtungen bis zu einer Farbtemperatur von 2.700 K zulässig.

# HINWEISE

**Bodenschutz**  
 Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Das Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde (Stand 19.05.2010) ist zu beachten.

**Archäologische Befunde**  
 Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Baudenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig anzuzeigen. Bodenfunde sind an der Fundstelle zu belassen. Die Arbeiten im Bereich der Bodenfunde dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine wieder aufgenommen werden.

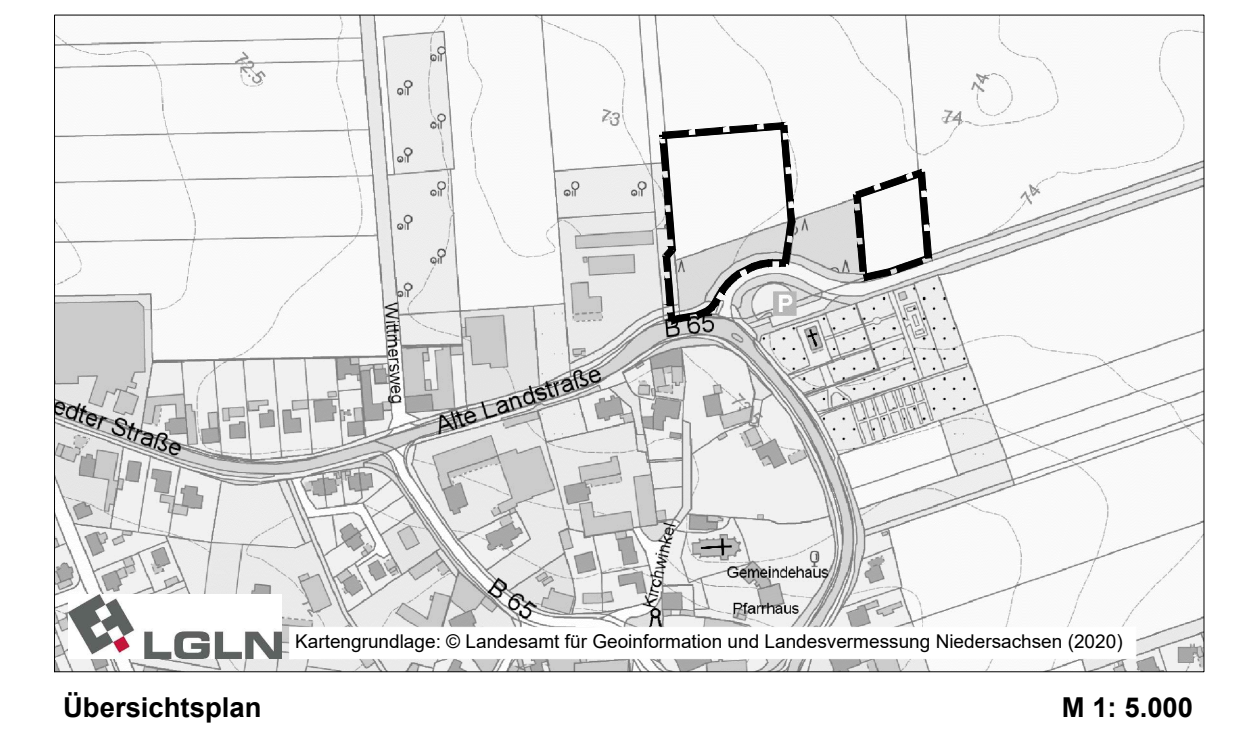
**Artenschutzrechtliche Bestimmungen**  
 Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sollte zeitlich auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt werden.  
 Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG darf die Entnahme von Gehölzen und die Baulandfreimachung nicht während der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Peine abzustimmen.

**Kampfmittelbeseitigung**  
 Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen, etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Regionaldirektion Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- b) Bauzonierungsverordnung (BauZVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NABGNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert § 2 durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- j) Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

- Begründung mit Umweltbericht**
- Abwägung**
- Zusammenfassende Erklärung**
- Kartierbericht**
- Schallgutachten**
- Verkehrstechnische Untersuchung**
- Bodengutachten**



# VERFAHRENSVERMERKE

<p><b>Planunterlage</b> Kartengrundlage:</p> <p>Liegenschaftskarte, Maßstab: 1: 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p> <p>Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.04.2022 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 09.03.2021. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bedeutsamen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Peine, den 21.04.2022 Katasteramt Peine - gez. Bartscht, VmoAR L. S. Vermessungsberamerstrat</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Peine, den 22.04.2022 Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Hans-Jürgen Tarrey Erster Stadtrat</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Peine, den 22.04.2022 Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Hans-Jürgen Tarrey Erster Stadtrat</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Peine, den 22.04.2022 Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Hans-Jürgen Tarrey Erster Stadtrat</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 05.09.2022 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.09.2022 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.</p> <p>Peine, den 09.02.2023 Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Hans-Jürgen Tarrey Erster Stadtrat</p>	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 (1) Satz 1, Ziffer 1 bis 3 und (3), Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Peine, den ... Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>Erster Stadtrat</p>	<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Für den Planentwurf und die Plananfertigung:</p> <p><b>o.9</b> stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel.: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98</p> <p>Minden, den 01.04.2022</p> <p>gez. O. Schramme L. S. O. Schramme</p>
---	---	---	---	---	--	---

# Präambel

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

Peine, den 22.04.2022

gez. Saemann L. S.  
Bürgermeister

# Stadt Peine

**Bebauungsplan Nr. 16**  
**„Nahversorger nördlich Alte Landstraße/ K47“**

**- Dungenbeck**

Gemarkung: Dungenbeck Flur: 2 Maßstab: 1 : 1.000