



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 

Zulässig sind

    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Bau NVO)
  - Die Zulässigkeit von Nebenanlagen für Kleintierhaltung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 Bau NVO).
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- VERKEHRSLÄCHEN - SICHTDREIECKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante. Hier-von ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Als Abgrenzung zum Außenbereich wird im Norden des Plangebietes ein 6,00 m breiter, 2-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, stand-ortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Der Abstand der Pflanzreihe zur Grenze soll 1,50 m betragen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stck. pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m, der Reihenabstand 3,00 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen. 5 Jahre nach der Anpflanzung muß der Strauchgürtel auf 3,00 m Pflanzen-Abstand ausgedünnt werden, um den Erhalt und eine funktionsgerechte Entwicklung zu gewährleisten.
  - Als Straßengrün ist an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten auf den Privatgrundstücken je ein hochstämmiger, klein-kroniger und heimischer Laubbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.
  - Als Kompensationsmaßnahme ist je angefangener 60,00 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, klein-kroniger und heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die unter 3.1 und 3.2 zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden für die Ausgleichsmessung angerechnet. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch einen neuen Baum gleicher Art zu ersetzen.
- MASSNAHMEN ZUR REDUZIERUNG VERSIEGELTER FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und 25a BauGB)
  - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzunehmen. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zurückzuführen (§ 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Bereich der 1-geschossigen Bauweise je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.  
Peine, den ...  
Stadtbaurat

**PLANUNTERLAGE**  
Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.09.99 ist Bestandteil der Planunterlagen. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 01.01.99. 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 der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Peine, den 09.12.1999  
Katasteramt Peine  
gez. I.A. Borch  
Vermessungsamtsrat

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung.  
Peine, den 19.12.1999  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
gez. Torrey  
Stadtbaurat

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 10.05.1999 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 12.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.05.1999 bis 21.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Peine, den 19.12.1999  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
gez. Torrey  
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 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 ausgelegt.  
Peine, den ...  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss 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 wurde vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Peine, den ...  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
Stadtbaurat

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.99 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
Peine, den 19.12.1999  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
gez. Torrey  
Stadtbaurat

**RECHTSKRAFT**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 25.10.1999 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.10.1999 in Kraft getreten.  
Peine, den 19.12.1999  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
gez. Torrey  
Stadtbaurat

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Peine, den ...  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
Stadtbaurat

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Erklärung der Planunterlage**
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - Flurgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummer
  - Sonstige Gebäude
  - Höhenlinie mit Höhe über N.N.
  - Elektro-Freileitung
  - Böschung
- Erklärung der Planzeichen**  
Zeichnerische Festsetzungen
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA I Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2 Wo zwei Wohnungen (s. textliche Festsetzung Nr. 6)
- GFZ 0,6 Geschosflächenzahl - Höchstmaß
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
- BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
  - Sichtdreieck (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrt
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 9 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1)
  - Anpflanzung von Bäumen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.2, 3.3)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Trafostation
  - Feuerlöschbrunnen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14
  - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Stadt Peine
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. nachrichtliche Übernahme)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

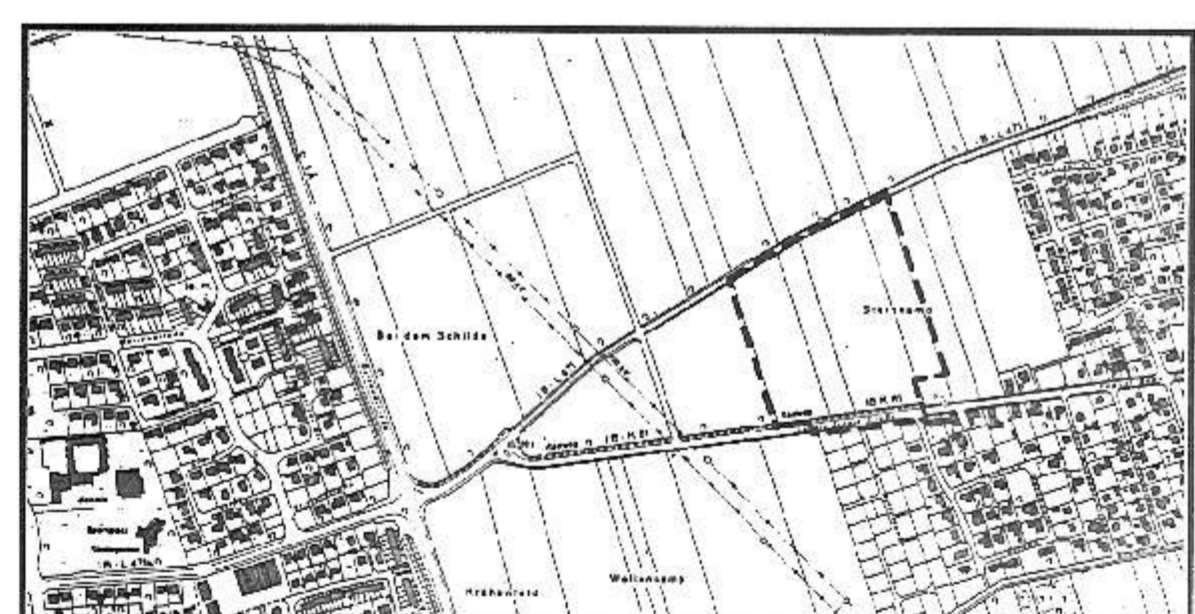
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

**HINWEISE**

- Die vorhandenen Zufahrten zur K 69 sind vor Beginn der Bauarbeiten im Gebiet des Bebauungsplanes aufzunehmen und zurückzubauen.
- Im Plangebiet ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ hinsichtlich vorgegebener Baumpflanzungen zu beachten.
- 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.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und für den Bau einer Regenwassernutzungsanlage sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung gesonderte Anträge zu stellen.
- Die Grundstücke entlang der K 69 sind lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden.
- Beim Bau von Zisternen zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers sind diese mit einem Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

An der Kreisstraße 69 gilt außerhalb der Ortsdurchfahrten in einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand ein Bauverbot gemäß § 24 Nieders. Straßengesetz.



**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 19.12.1999

gez. Biel  
Bürgermeister

gez. Willenbücher  
Stadtdirektor

**Stadt Peine**  
Bebauungsplan Nr. 14  
"westlich Steinkamp" - Essinghausen