



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

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

- Dorfgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- Eingeschränktes Dorfgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2)

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

- 1,2** Geschossflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, privat
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1 u. 2.2)

- Anpflanzen von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.3)
- Erhaltung von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung u. -ergänzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Festst. Nr. 5)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (s. textl. Festsetzung Nr. 4)

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Dorfgebiet (MD)
Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landschaftliche Nebenberufsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

Die Anlage von Tankstellen wird aufgrund der peripheren Lage des Planbereiches ausgeschlossen.

- 1.2 Eingeschränktes Dorfgebiet (MDc)
Zulässig sind die unter 1.1 aufgeführten erlaubten Nutzungen mit Ausnahme der Errichtung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

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

- 2.1 Auf den 9,00 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen ist je 10,00 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.
- 2.2 Die Flächen mit Anpflanzfestsetzungen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen baulicher Art entlang der Grundstücksgrenze.
- 2.3 Für die Baum- Pflanzbindung auf den Baugrundstücken gilt folgende Festsetzung: An den festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte, kleinkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen. Die Standorte können geringfügig verschoben werden.
- 2.4 Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch neue gleicher Art zu ersetzen.

3. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- 3.1 Bei Neubauten im eingeschränkten Dorfgebiet (MDc) ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zurückzuführen (§ 149 (3) Nds. Wassergesetz). Ein entsprechendes Bodengutachten mit Angaben über Boden- und Grundwasserhältnisse ist vom Investor durchzuführen

4. FLÄCHEN BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

- 4.1 Im Hochwasserfall kann aufgrund der unmittelbaren Lage am „Wellengraben“ das Gebiet überflutet werden. Geeignete Vorkehrungen zum Schutz gegen drückendes Wasser mindestens bis zur oberen Rückstauenebene der Straße sind bei Haus- und Nebengebäuden vorzusehen. Dabei können sowohl bauliche (z. B. „weiße Wanne“) wie auch variable (z. B. wasserdichte Klappen) Schutzmaßnahmen zum Einsatz kommen.
- 4.2 Zum Hochwasserschutz sind Auffüllungen des Erdreiches nur im unmittelbaren Umfeld (Böschungsende: 3,00 m vom Haus entfernt) der Gebäude zulässig. Garten-, Freibereiche und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass zeitweilige Überflutungen keine Folgeschäden nach sich ziehen.

5. FLÄCHEN, DIE MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- ① + ② Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

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 ... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Erster Stadtrat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02. Okt. 2006 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom August 2005. 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.

Peine, den 02.10.2008
Katasteramt Peine

gez. Borch
Vermessungsoberamtsrat

PLANVERFASSER

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

Peine, den 20.10.2008
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarney
Erster Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 19.03.2007 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 29.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.04.2007 bis 11.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 20.10.2008
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarney
Erster Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

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 § 4 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz 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 ausgelegen.

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

Erster Stadtrat

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

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

Erster Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2008 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 20.10.2008
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarney
Erster Stadtrat

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
- b) **Bauuntersuchungsverordnung (BauUVo)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- c) **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- d) **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.2004 (GVBl. S. 63, 69)
- e) **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. 2003, Nr. 6 S. 89)
- f) **Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I. S. 1921)

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 24.11.2008 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.11.2008 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Peine, den 05.12.2008
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarney
Erster Stadtrat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

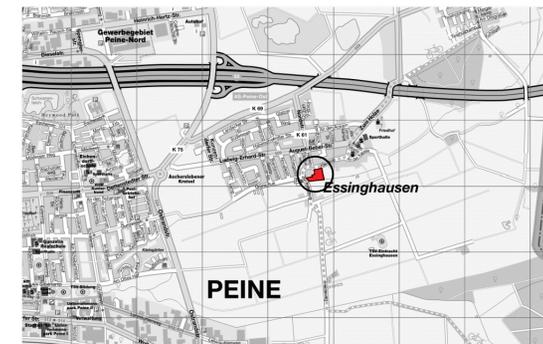
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Ziffer 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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

Erster Stadtrat

HINWEISE:

1. Vor Anschluss an das Schmutzwassernetz ist der Stadtentwässerung Peine eine hydraulische Berechnung vom entsprechenden Investor vorzulegen.
2. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugrundstück ist schriftlich dem jeweiligen Versorgungsträger anzuzeigen.
3. Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baustandorte „ und „Ver- und Entorgungsanlagen“ zu beachten.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 1 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 20.10.2008

gez. Michael Kessler
Bürgermeister

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich Kleiststraße“

- Essinghausen -

Gemarkung : Essinghausen Flur : 1
Regierungsbezirk : Braunschweig Maßstab : 1:1000