



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1
 - ZW6** Beschränkung der Zahl der Wohnungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1

- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - A** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerstraße, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 - Essinghausen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans

- Erklärung der Plangrundlage**
- Gebäude mit Hausnummer
 - Sonstige Gebäude
 - Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Flurgrenze

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 13, 23 BauNVO)**
 - 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.
 - Unter 1.1 nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Hierzu zählen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO. Die Zulässigkeit von freien Berufen gem. § 13 BauNVO bleibt unberührt.
 - Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind in den Bereichen der 1-geschossigen Bauweise je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation.
 - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauantragverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriftenverordnung - BauVorVO, NI).
 - Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
 - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.
 - Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)**
 - Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Anlieger" gilt zugleich ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Eine Leitungsverlegung hat ausschließlich unterirdisch zu erfolgen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 14/2, Flur 1, Gemarkung Essinghausen (rd. 1.450 m²) ist durch folgende Maßnahme naturnah zu entwickeln:
 - Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit dem Ziel zur Schaffung einer Gras- und Staudenflur aus vorhandenen Bodensamenvorräten oder aus dem Umfeld eingetragenen Samen.
 - Die Pflege der Fläche hat mindestens alle zwei Jahre und höchstens zweimal jährlich durch Mahd, nicht vor dem 15.07. eines Jahres, zu erfolgen; der Einsatz von Pestiziden hat zu unterbleiben.

- Hinweise:**
- Die Baufeldfreimachung und Erschließung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit (15.03. bis 31.07.) zu beginnen. Bei Baumfällungen, etc. sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar.
 - Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht abschließend bescheinigt werden. Vor Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung bei der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) beantragt werden.

- Gesetzliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenerverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 338)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
 - Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Peine, den 19.03.2019
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom _____ ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 16.10.2018. 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 15.03.2019
Katasteramt Peine

gez. W. Borch
Vermessungsoberamtsrat

L.S.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 07.03.2019
Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR

gez. H. Schwerdt
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 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 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.11.2018 bis 06.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Peine, den 19.03.2019
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
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 28.02.2019 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 19.03.2019
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 26.04.2019 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.04.2019 in Kraft getreten.

Peine, den 06.05.2019
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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



PRÄAMBEL

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

Peine, den 19.03.2019

gez. Saemann
Bürgermeister

L.S.

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 21 „Südlich Zum Holze“ - Essinghausen