



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA 2 Wo** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1.2, III 2, V
 - SO 1+2** Sondergebiet, s. textliche Festsetzung Ziff. I - V
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. II 1
- Baugrenze, s. textliche Festsetzung Ziff. III**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. VI
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. V
 - zu pflanzende Bäume, s. textliche Festsetzung Ziff. V 1.2
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Richtungssektoren, s. textliche Festsetzungen Ziff. IV 1.2
 - Ursprung / Nullachse, s. textliche Festsetzungen Ziff. IV 1.2
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 An den Rottekuhlen - Zum Walde - Rosenthal
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

- I Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sonstige Sondergebiete festgesetzt. In dem Sondergebiet SO 1 wird die Zweckbestimmung "Autohandel", in dem Sondergebiet SO 2 wird die Zweckbestimmung "Stellfläche" festgesetzt.
 - In dem Sondergebiet SO 1 soll der bestehende Autohandel gesichert und Erweiterungen zugelassen werden. Eine weitere Untergliederung des Sondergebietes SO 1 in SO 1.1 und SO 1.2 erfolgt ausschließlich aus schalltechnischen Gesichtspunkten. Die typischen Nutzungen eines Autohandels werden für diesen Bereich festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für:
 - Verwaltung
 - Verkauf und Präsentation
 - Service und Dienstleistung
 - Wartung, Reparatur und Pflege
 - Lagerung von Autoreifen, Schmier- und Pflegestoffen
 - Park- und Stellplätze für Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge
 - In dem Sondergebiet SO 1 sind außerdem Nutzungen zulässig, die in einer Beziehung zum Autohandel stehen, oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit Automobilselbsthandlung verbunden werden kann.
 - In dem Sondergebiet SO 1 sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig. Ausnahmen sind Wohnungen für sonstige Wohn zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.
 - Das Sondergebiet SO 2 dient der Aufstellung von Fahrzeugen. Zulässig sind ebenerdige Stellflächen für die temporäre Abstellung von PKW (Neu-/ Gebrauchtfahrzeuge)
 - In dem Sondergebiet SO 2 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
 - In dem Sondergebiet SO 1 darf die Zahl der Vollgeschosse durch Treppenhäuser und technische Anlagen wie z. B. Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstuhlaufbauten, Technikzentralen überschritten werden.
 - Allgemeine Wohngebiete WA
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei festgesetzt.
- II Bauweise**
- In dem Sondergebiet SO 1 sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- III Überbaubare Grundstücksflächen**
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen/ Stellflächen sowie Ausstellflächen innerhalb des gesamten Baugrundstückes zulässig, mit Ausnahme der mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB versehenen Flächen.
 - Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- IV Immissionsschutz**
- Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
 - Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Bezugskontingente	Richtungssektor	Zusatzkontingent	LEK,zus
SO 1.1	60	45		
SO 1.2 und SO 2	58	43		

 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2001-12, Abschnitt 5.
 - Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Baugebiete	Bezugskontingente	Richtungssektor	Zusatzkontingent	LEK,zus
x	y			
SO 1.1	32580230	5794960	A: 45° bis 270°	3
SO 1.2 und SO 2	32580260	5794930	B: 70° bis 250°	3

 Entkantung: Nord = 360° = 0°
 - Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallsleistungspegels zugerechnet werden.
 - Die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
 - Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus dem festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.
 - Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte LI ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz f = 500 Hz und eine mittleren Quellhöhe hQ = 5,00 m über GOK durchzuführen.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- V Grünordnung/ Landschaftspflege**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf Flächen mit Anpflanzungssatz sind standortgerechte, heimische Laubbäume 2. und 3. Ordnung und Sträucher entsprechend der Artenliste in der Anlage zur Begründung zu pflanzen. Je angefangener 50 m² Fläche ist 1 Baum (mind. 3 x verpflanzt) sowie je 10 m² Fläche 3 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume soll untereinander rd. 10,00 m, der Sträucher soll untereinander 1,00 - 2,00 m betragen.
 - Festgesetzte Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung entsprechend der Anlage zur Begründung, Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu setzen.
 - Von den Bepflanzungsmaßnahmen ist ein rd. 0,6 m breiter Streifen zum Ackerrand auszunehmen. Mit einem Abstand von mindestens 0,6 m zum Ackerrand ist die Errichtung einer Einriedung mit einem Stab- oder Gittermattenzaun zulässig.
 - Die Anpflanzungen der Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände sind gegen Wildverbiss zu schützen und in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art in der auf den Abgang folgenden nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen.
- VI 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 68/6, Flur 4, Gemarkung Rosenthal (rd. 4.440 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 zu erfolgen; der Einsatz von Pestiziden hat zu unterbleiben.
- VII Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB/ Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB („Flächenpool“)**
- Die Maßnahmen auf der Fläche führen in ihrer Gesamtheit zu einem Kompensationsüberschuss für Eingriffe in Natur und Landschaft von 8.880 Werteinheiten (WE) nach dem Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages („Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013)
 - Dem Bebauungsplan Nr. 10- Rosenthal „An den Rottekuhlen- Zum Walde“ sind 3.806 WE (1.903 m²) zugeordnet.
 - Der Kompensationsüberschuss von 5.074 WE (2.537 m²) dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf anderen Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes.
- Hinweis:**
- Eine Kampfmittelräufelung des Planbereiches kann nicht beantragt werden. Eine Oberflächenänderung wird aus diesem Grund empfohlen. Sollen hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.
- Gesetzliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
 - 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 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
 - 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 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 24.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Peine, den 13.09.2016
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung
- gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat
- PLANUNTERLAGE**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig
- Braunschweig, den 18.08.2016
Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR
- gez. Henning Schwerdt
Planverfasser
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 22.02.2016 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 27.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.03.2016 bis 08.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Peine, den 13.09.2016
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung
- gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG**
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 23.05.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom 01.06.2016 bis zum 18.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Peine, den 13.09.2016
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 25.08.2016 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
- Peine, den 13.09.2016
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung
- gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

RECHTSKRÄFTIG

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 06.02.2017 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.02.2017 in Kraft getreten.

Peine, den 15.02.2017
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 15.02.2017
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Erster Stadtrat

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 10

„An den Rottekuhlen - Zum Walde“

zugl. 4. Änd. Nr. 5 "Im Böge", zugl. 1. Änd. Nr. 8 "Östlich der Str. Zum Walde" - Rosenthal

Gemarkung: Rosenthal Flur: 3 und 4 Maßstab: 1 : 1.000

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