ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3 und 2.5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1, 2.2 und 2.5)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§56 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 18° und Dachdeckungen mit Ziegeln aus gebranntem Ton oder Betondachsteinen sowie Dachbegrünungen zulässig. Für die Eindeckung ist Material in rotbraunen Tönen der RAL-Farbreihe 2001, 2002, 3011, 3013, 3016, 3022, 8004, 8012 und 8015 unglasiert zu verwenden. Handelsübliche Mischungen dieser Farbtöne sind möglich.

HINWEISE

1. Im Plangebiet ist das DVGW – Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsgrundanlagen" hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.
2. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
3. Sollten bei Aushubarbeiten archäologische Funde gemacht werden, müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden und die Stadt Peine, Untere Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine, unverzüglich in Kenntnis hierüber gesetzt werden.
4. Die unter 2.3 festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken können geringfügig verschoben werden.
5. Vom südlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb können Emissionen in Form von Geräuschen, verursacht durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr, ausgehen.
6. Von östlich und nördlich des Plangebietes vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftungen können Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese sind im Rahmen einer ordnungsmäßigen Landwirtschaft den Anwohnern hinzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 BauNVO).

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§12 Abs.6 und §23 Abs.5 BauNVO).

1.3 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Plangebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Auf den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen von 6,00 m Breite ist je angefangene 15,00 m ein standortgerechter, kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 10,00 m² mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue in der gleichen Art zu ersetzen.

2.2 Auf den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen von 3,00 m Breite ist je angefangene 15,00 m ein standortgerechter, kleinkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 10,00 m² mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue in der gleichen Art zu ersetzen.

2.3 Für die Baum-Pflanzbindung der Baugrundstücke gilt folgende Festsetzung: An den festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

2.4 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die unter Pkt. 2.3 zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.

2.5 Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen im gesamten Plangebiet müssen spätestens bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß der Festsetzungen abschließend zu begrünen.

3.0 VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Aus städtebaulichen Gründen wird das Verlegen oberirdischer Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

4.0 DEZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNG (§9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

4.1 Auf den privaten Grundstücken innerhalb der Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, muss anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden.
Es ist sicherzustellen, dass der Niederschlagswasserspeicher regelmäßig entleert wird. Das Niederschlagswasser kann entweder als Brauchwasser im Haushalt und Garten genutzt werden, oder gedrosselt auf max. 0,5 l/s in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet werden.
Die Zisterne (der Niederschlagswasserspeicher) ist mit einem Mindestvolumen von 8 m³ herzustellen. Der Überlauf der Zisterne kann mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an den auf dem Grundstück vorhandenen Übergabeschacht angeschlossen werden. Der Überlauf ist gegen Rückstau zu sichern.
Die Ausführung der Anlage hat den z .Z. geltenden Vorschriften und Satzungen zu entsprechen.

Wichtige Anlagen

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 ist Bestandteil der Planunterlage.~~ Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 3. Quartal 2008. 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 01.02.2011
Katasteramt Peine

gez. Borch
Vermessungsoberamtsrat

PLANVERFASSER

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

Peine, den 07.02.2011
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 14.09.2009 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 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.10.2009 bis 04.11.2009 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 07.02.2011
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 16.12.2010 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 07.02.2011
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 02.05.2011 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.05.2011 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Peine, den 19.05.2011
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

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

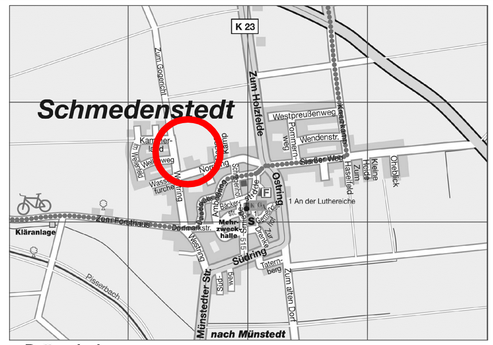
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)



Präambel

Auf Grund 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 07.02.2011

gez. Michael Kessler

Bürgermeister

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 11
mit örtlicher Bauvorschrift

- Schmedenstedt -

„Östlich Zum Gogericht“

Gemarkung: Schmedenstedt — Flur : 6

Maßstab : 1 : 1000