

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Erklärung der Planunterlage
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - Flurgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Wohnhaus mit Hausnummer
  - Sonstige Gebäude

Erklärung der Planzeichen Zeichensche Festsetzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 Der Bauutzungsverordnung - BauVVO -)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (s. Textl. Festsetzungen Nr. 2.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)

- Geschößflächenzahl
- Zahl der Vollgeschöße - Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)

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

VERKEHRSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Regenrückhaltung

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen siehe textl. Festsetzung Nr. 3

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

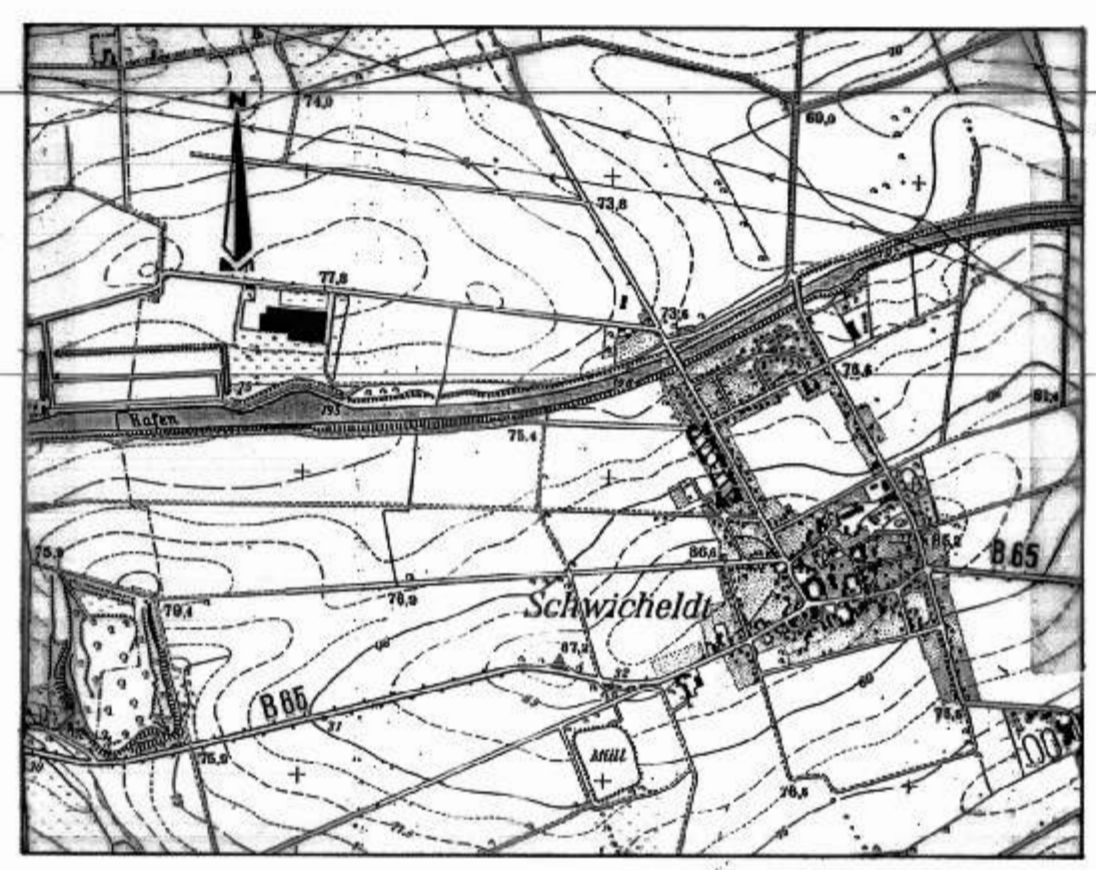
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)  
Gemäß § 1 Abs.6 BauVVO sind die nach § 4 Abs.3 Nr. 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
  - 2.1. Aus städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei festgesetzt.
  - 2.2. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO nur unter der Voraussetzung, daß Dachflächen dauerhaft und flächendeckend begrünt werden, bis zu 30 % überschritten werden. § 19 Abs.4 Nr.3 BauVVO
3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)
  - 3.1. Als Straßenbegleitgrün ist an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten auf den Privatgrundstücken je ein hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und im Falle seines Abganges durch einen neuen Baum gleicher Art zu ersetzen.
  - 3.2. Als Kompensationsmaßnahme ist je angefangene 60 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die unter 3.1. zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie jeweils durch einen neuen Baum gleicher Art zu ersetzen.
4. MASSNAHMEN ZUR REDUZIERUNG VERSIEGELTER FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11, Nr.20, 1. Alt. und Nr.25 a BauGB § 9 (1) Nr.22 BauGB in Verb. mit § 12 (6) BauVVO)  
Das im Bereich von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Das Ableiten in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> müssen eine Neigung von mindestens 25° aufweisen und mit einer Dachdeckung aus Ziegeln (aus gebranntem Ton) oder Betondachsteinen erstellt werden. Für die Eindeckung ist Material in rot/braunen Tönen der RAL-Farbtöne 3000 bis einschl. 3011, 3013, 3016 und 8004, 8012 und 8015 zu verwenden. Handelsübliche Mischungen dieser Farbtöne sind möglich.  
Dächer mit einer Dachneigung < 25° sind nur dann zulässig, wenn sie dauerhaft und flächendeckend mit Gräsern, Kräutern u. ä. bepflanzt werden.  
Für alle Dächer sind ausnahmsweise andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung natürlicher Ressourcen wie z.B. Sonnenlicht (transparente Dachflächen, Sonnenkollektoren) erforderlich ist.  
Für das gesamte Plangebiet gilt, daß Holzblochhäuser und Nurdachhäuser nicht zulässig sind.  
Die Traufhöhe darf 2.50 m über Oberkante Terrain nicht unterschreiten und 4.50 m nicht überschreiten.

**HINWEISE GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I. S. 766)
- b) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622)
- c) Baunutzungsverordnung (BauVVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- e) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359)

**Übersichtsskizze**

Maßstab 1:25000



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

Peine, den  
Staddirektor

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 19.12.96 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 17.03.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.04.97 bis 17.04.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 15.07.1998  
gez. Warstat  
Staddirektor i.V.

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.97 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 15.07.1998  
gez. Warstat  
Staddirektor i.V.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 06.07.98 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.07.98 in Kraft getreten.

Peine, den 15.07.1998  
gez. Warstat  
Staddirektor i.V.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 15.07.1998  
Katasteramt Peine  
gez. Borch  
Vermessungsamtsrat

Der Rat 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 § 3 Abs.3 Satz 12, Halbsatz 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 aufgelegt.

Peine, den  
Staddirektor

Der Bebauungsplan ist der dem am gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Die der hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die der hat am (Az.: ) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs.3 Satz 2 BauGB).

Braunschweig/Peine, den  
Bezirkregierung/Landkreis

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- od. Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1, Nr.1 u. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Peine, den  
Staddirektor

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

Peine, den 15.07.1998  
gez. Warstat  
Staddirektor

Der Rat 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  
Staddirektor

Der Rat der Stadt Peine ist den am (Az.: ) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt Peine zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs.3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurden vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Peine, den  
Staddirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Peine, den  
Staddirektor

**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 15.07.1998

gez. Biel  
Bürgermeister

gez. Willenbücher  
Staddirektor

**Stadt Peine**

Bebauungsplan Nr. 10

" Am alten Bahndamm "  
- Schwicheldt -

Gemeinde : Peine Gemarkung: Schwicheldt  
Kreis : Peine Flur : 2  
Regierungsbezirk: Braunschweig Maßstab : 1:1000