



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

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

- Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- Dorfgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2)
- Eingeschränktes Dorfgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.3)

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

- 1,2 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse  
ak Obergrenze

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

- o offene Bauweise
- g zulässig geschlossene Bauweise zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- 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. 3.1 u. 3.2)
- Anpflanzen von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 3.3)
- Erhaltung von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 3.4)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung u. -ergänzung
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- Ergänzungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE**

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
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 Behälterbergungsgewerbes  
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie abweichend von § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe, sofern sie der Charakteristik des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine unzumutbaren Belastungen (z.B. Verkehrsbelastungen) ausgehen.  
  
1.2 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 landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,  
3. sonstige Wohngebäude,  
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,  
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,  
6. sonstige Gewerbebetriebe,  
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
8. Gartenbaubetriebe.  
  
Die Anlage von Tankstellen wird aufgrund des im Ortskern gelegenen Planbereiches ausgeschlossen.  
  
1.3 Eingeschränktes Dorfgebiet (MDa)  
Zulässig sind die unter 1.2 aufgeführten erlaubten Nutzungen mit Ausnahme der Errichtung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
g zulässig: Es ist geschlossene Bauweise zugelassen, d.h. dass an die seitliche Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.
  3. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
    - 3.1 Auf den 3,00 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen ist je 10,00 m<sup>2</sup> 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.
    - 3.2 Die Flächen mit Anpflanzfestsetzungen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen baulicher Art entlang der Grundstücksgrenze.
    - 3.3 Für die Baumpflanzbindung 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.
    - 3.4 Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch neue gleicher Art zu ersetzen.
  4. **FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.**  
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
    - 4.1 Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDa) ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zurückzuführen (§ 149 (3) Nds. Wassergesetz).

**Hinweise:**

1. Vor Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz ist der Stadtentwässerung Peine eine hydraulische Berechnung vom entsprechenden Investor vorzulegen.
2. Für Baumpflanzungen auf Straßenverkehrsflächen sowie in Bereichen von Leitungstrassen ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Peine, den 05.02.2007  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
gez. Tamey  
Erster Stadtrat

**PLANUNTERLAGE**  
Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25. Jan. 2007 ist Bestandteil der Planunterlagen. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom Oktober 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Peine, den 25. Jan. 2007  
Katasteramt Peine  
gez. Boch  
Vermessungsoberamtsrat

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung.  
Peine, den 05.02.2007  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
gez. Tamey  
Erster Stadtrat

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 20.02.2006 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 04.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.03.2006 bis 12.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Peine, den 05.02.2007  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
gez. Tamey  
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 a 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 ausgelegt.  
Peine, den  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

**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 ausgelegt.  
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 14.12.2006 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
Peine, den 05.02.2007  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
gez. Tamey  
Erster Stadtrat

**RECHTSKRAFT**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 16.03.2007 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.03.2007 in Kraft getreten.  
Peine, den 06.06.2007  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
gez. Tamey  
Erster Stadtrat

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN**

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Peine, den  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
Erster Stadtrat

**VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIß DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Peine, den  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
Erster Stadtrat

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Peine, den  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung  
Erster Stadtrat

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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) **Planzonenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 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)



**Präambel**

Aufgrund 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 05.02.2007  
gez. Michael Kessler  
Bürgermeister

**Stadt Peine**

**Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änd. u. Ergänzung „Eiker Weg (heutiger Moorbeerweg)“**

- Stederdorf -  
Gemarkung : Stederdorf Flur : 3  
Regierungsbezirk : Braunschweig Maßstab : 1 : 1000