



HINWEISE

- Bei Aushubarbeiten im Bereich von Auffüllungen ist umgehend der Fachdienst Umwelt beim Landkreis Peine einzuschalten. Das Aushubmaterial ist zur Deklaration der Verwertung/ Entsorgung zu untersuchen.
- Vor Nutzung von Grundwasser aus Hausbrunnen sollte eine Grundwasseranalyse durchgeführt werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Zulässig sind
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude
- Höhenpunkt über NN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1 u. 1.5)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.4)
- GEE 1** Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)
- GEE 2** Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Fests. Nr. 1.3 u. 3.1)

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

- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- BMZ 3,0** Baumassenzahl
- TH 4,50m** Traufhöhe als Höchstmaß Bezugspunkt 69,5m über NN
- OK 9,00m** Oberkante als Höchstmaß Bezugspunkt 69,5m über NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**

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

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- G+R** hier: Geh- und Radweg

PLANUNGEN, 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. 2.1 u. 2.3)
- Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh- / Fahr u. Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Peine und des Wasserverbandes Peine
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- FSP 60/45 Flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB(A)) Tagwert / Nachwert (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.1) (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 12 BauNVO)

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient 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.
 Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE 1) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben und -nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE 2) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben und -nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Aus städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei festgesetzt.

2. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

- Als Straßenbegleitgrün ist an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten auf den Wohnbaugrundstücken je ein hochstämmiger, kleinkroniger sowie heimischer Laubbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflanzen und im Falle seines Abganges durch ein neues Gehölz gleicher Art zu ersetzen.
- An den bezeichneten Standorten im GEE 1-Gebiet sind die Bäume zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind im Falle ihres Abganges durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen.
- An den bezeichneten Standorten im GEE 1-Gebiet sind je ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Art der bereits vorhandenen vier Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (in 1m Höhe) zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind im Falle ihres Abganges durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen.
- Als Abschirmung zur anschließenden Wohnbebauung wird im Süden des eingeschränkten Gewerbegebietes ein 6,00 m breiter, 2-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Der Abstand der Pflanzreihe zur Grenze soll 1,50 m betragen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stck. pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m, der Reihenabstand 3,00 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen. 5 Jahre nach der Anpflanzung muß der Strauchgürtel auf 3,00 m Pflanzen-Abstand ausgedünnt werden, um den Erhalt und eine funktionsgerechte Entwicklung zu gewährleisten.
- Als Kompensationsmaßnahme ist im WA-Gebiet je angefangenen 60 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen. Die unter 2.1 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.

3. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Im GEE 2-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

4. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

- Die gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu versiegeln. Muß in den Untergrund eingegriffen und belastetes Aushubmaterial entsorgt werden, oder sollten aufgrund von Baumaßnahmen unumgängliche Entsiegelungen vorgenommen werden, hat dies in Abetimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Peine zu geschehen. Wird hierbei das gesamte belastete Material innerhalb des gekennzeichneten Bereiches nachweislich entfernt entfällt die Versiegelungspflicht.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
Stadtbaurat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Jan. 2000 Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom Jan. 2000. 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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Peine, den 05.07.200
Katasteramt Peine
gez. A. Brörken
Vermessungsamt Peine

PLANVERFASSER

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

Peine, den 09.07.2001
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Torrey
Stadtbaurat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 23.04.2001 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 23.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.05.2001 bis 05.06.2001 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 09.07.2001
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Torrey
Stadtbaurat

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 § 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 ausgelegen.

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuß 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 ...
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
Stadtbaurat

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Ziffer 1 und 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 Ziffer 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Gemäß § 13 Ziffer 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
Stadtbaurat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.01 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 09.07.2001
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Torrey
Stadtbaurat

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.21102-57006.12-26) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gem. § 10 (2) BauGB genehmigt.

Braunschweig, den 22.10.01
Bezirksregierung Braunschweig
direktor
Bauberater
LA. gez. Arneemann

Der Rat der Stadt Peine ist den am (Az.: ...) genannten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigelreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... 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 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurden vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
Stadtbaurat

RECHTSKRAFT

Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 BauGB am 15.02.2002 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2002 in Kraft getreten.

Peine, den 21.02.2002
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Torrey
Stadtbaurat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

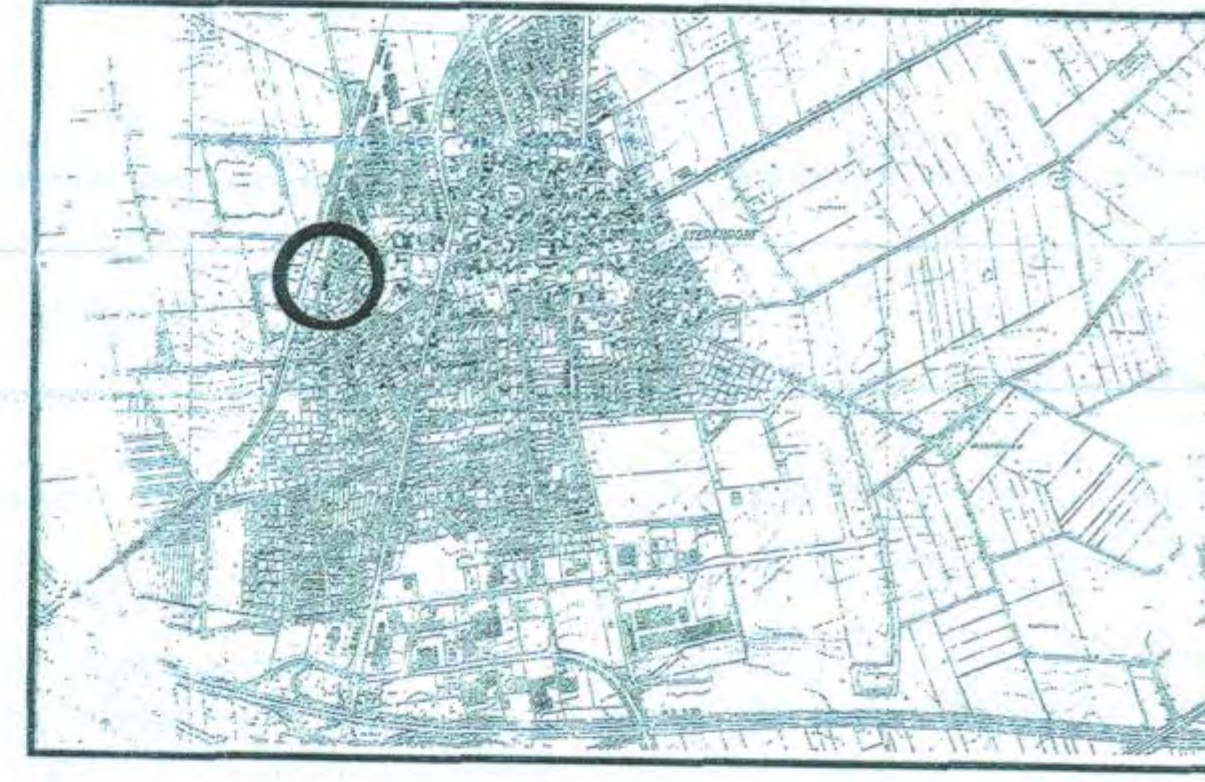
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1, Nr.1 u. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
Stadtbaurat

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Peine, den ...
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
Stadtbaurat



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 09.07.2001

i.V. gez. Leunig
Bürgermeister
gez. Willenbücher
Stadtdirektor

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 19

„Im Lah“ - Stederdorf