



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; §§ 1 und 14)**
- Algemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1 und Nr. 1.4)
 - Mischgebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textl. Fests. Nr. 1.3)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Geschäftsfächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Höchstmaß der Oberkante des Fertigfußbodens = 3,50 m über Straßenniveau
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
 - abweichende Bauweise (siehe textl. Fests. Nr. 2.2)
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Reihen- und Doppel- und Kettenhäuser zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2, Nr. 3.7)
 - Baulinie (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
 - Baugrenze
 - Stellung baulicher Anlagen - Festschreibung der Hauptgebäude
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 (1) Nr. 4 Nr. 1 und (6) BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Öffentliche Parkplätze
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg
 - Einfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)**
- Abfall Hier: Wertstoffsammlung (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1)
 - Elektrizität Hier: Trafostation
 - Gas Hier: Gas-Station
 - Wasser Hier: Feuerlöschbrunnen
- GRÜNPLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche Hier: Parkanlage mit Spiel- und Rasensportmöglichkeiten sowie Fuß- und Radwege
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
- Wasserfläche
 - Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Hier: Regenrückhaltung
- PLÄNUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1 u. 3.4)
 - Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Stillewässern (siehe textl. Fests. Nr. 3.5)
 - Anpflanzen von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1 u. 3.2)
 - Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.8)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Sichtdreieck (siehe textl. Fests. Nr. 4.1), (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Fläche für Garagen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.7) Außerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sind Garagen nicht zulässig (§9 (1) Nr. 22 BauGB, §12 (6) BauNVO)
 - Aufschüttung (§9 (1) Nr. 26 u. (6) BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 (1) BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 - Änderungsbereich der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 26 - Stededorf
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung (§16 (5) BauNVO)

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

- Fluggrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude
- Höhenpunkt (Bezugshöhe über NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 BauGB; §§ 1 bis 12 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen sind nicht zulässig.
 - Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürohäuser
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gartenbaubetriebe
Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Aus städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei festgesetzt.
- Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - Auf Grundstücken mit festgesetzter Baulinie muß das Hauptgebäude mit seiner Längsseite auf der Baulinie errichtet werden. Das Vordringen bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen wie Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Wintergärten, Windfänge, angebaute Kleingärten und Carports von maximal 2,00 m ist in einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - In Bereichen abweichender Bauweise sind nur Doppel- / Kettenhäuser und Reihenhäuser zulässig. Die Doppel- und Kettenhäuser sind mit einer Gebäudelänge an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen und mit seitlichem Grenzabstand zur anderen Grundstücksgrenze zu errichten. Garagen und Carports sind nur ohne seitlichen Grenzabstand und direkt an das Hauptgebäude angrenzend zulässig. Als Ausnahme können Garagen und Carports auf Grundstücken, die an zwei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt werden, auch mit seitlichem Grenzabstand direkt an das Hauptgebäude angrenzend errichtet werden. Eine anderweitige Anordnung der Garagen und Carports ist nicht zulässig. Für die Reihenhäuser gilt, daß die Länge einer Bauzeile höchstens 60 m betragen darf.
- PLÄNUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25)**
 - An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsfläche ist je ein hochstämmiger heimischer Laubbau zu pflanzen.
 - Als Straßenbegleitgrün ist an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten auf den Privatgrundstücken je ein hochstämmiger heimischer Laubbau anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und im Falle seines Abganges durch neues Gehölz gleicher Art zu ersetzen.
 - Auf den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind als Straßenbegleitgrün Heckengehölze anzupflanzen. Die maximale Höhe der Hecken ist auf 1m begrenzt.
 - Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist der Rückschnitt an der Ortsumgebung gemäß des im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 23 erstellten Grünordnungsplans vom 03.09.1997 mit einer standortgerechten Landschaftspflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bepflanzungen sowie von Stillewässern sind die vorhandene Bepflanzung mit Traueneiden, Weidengehölz und Seggenried sowie das Stillewässer zu erhalten und extensiv zu pflegen. Handlungen, die das Biotop zerstören oder beeinträchtigen können wie Bodenaufluffungen, die Anlage von Feuerstellen oder baulichen Anlagen und Bodenverfestigungen sind unzulässig.
 - An den bezeichneten Standorten sind die Bäume zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind im Falle ihres Abganges durch großkronige landschaftsrechtliche Laubbäume zu ersetzen.
 - Die Dachflächen der Garagen in den festgesetzten Garagenflächen Ga1 und der Gemeinschaftsgaragen im Gebiet der Reihen-, Doppel- und Kettenhäuser sind dauerhaft zu bepflanzen.
 - Das im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwenden. Das Ableiten in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Gemeinschaftstellplätze und Gemeinschaftsgaragen.
- VERKEHRSLÄCHEN - SICHTDREIECKE (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sowie Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenniveau. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronennutz über 2,50 m.
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 (1) Nr. 14 BauGB)**
 - Auf den dafür vorgesehenen Flächen für die Abfallentsorgung (Wertstoffsammlung) dürfen nur Stoffe zeitweilig gelagert werden, die nicht unter das Abfallgesetz fallen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB; §§ 96, 91, 97 und 98 NbaVO; §§ 6 und 40 NGO)**
 - Im gesamten Plangebiet sind Freileitungen nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Kellerentwässerung, g. nur mittels Pumpe möglich.
- Im Nordwesten des Plangebietes ist keine Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die Versickerung des Oberflächenwassers hat in diesem Bereich auf den Grundstücken zu erfolgen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß am Fußpunkt des Walli mit größeren Mengen von städtischem Regenwasser zu rechnen ist.
- Die Anpflanzung und Anwachspflege der auf Privatgrundstücken festgesetzten Hecke sowie der auf den gegenüberliegenden Grundstücken festgesetzten Bäume übernimmt die Stadt Peine.
- Im Plangebiet ist das DVGW-Regelwerk C W 125 'Bauanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen hinsichtlich vorgesehener Baum-pflanzungen zu beachten.
- Die Grundstücke an der K 20 sind entlang der Kreisstraße lückenlos ohne Tür und Tor anzufrieden.
- Im südöstlichen Bereich des Plangebietes: Ecke Mühlenweg / Zubringerstraße ist laut Schallschutzgutachten mit Überschreitungen der nach DIN 18055 'Schallschutz im Städtebau' für Allgemeine Wohngebiete empfohlenen Grenzwerte von 50/45 dB(A) tags/nacht im Dachgeschossbereich zu rechnen. Die Schallschirme im Dachgeschossbereich sollten in diesem Bereich nach Westen orientiert werden.
- Der Beginn von Erdarbeiten, dazu zählen das Abschneiden der Humusdecke und Ausschachtungsarbeiten aller Art, ist mindestens drei Wochen vorher freigestellt der Obere Denkmalschutzbehörde der Bezirksregierung Braunschweig mitzuteilen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.06.1997 (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. 496)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 56)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht.

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31. Mai 00 ist Bestandteil der Planunterlagen. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 31. Mai 00. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wird keine Gewähr übernommen. Die Darstellung der Liegenschaften ist geometrisch unverändert geblieben. Die Übernahme der von den bildenden Behörden in die Ortskarte ist gewährleistet.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Hochbauamt, Abteilung Stadtplanung.
 Peine, den 31.05.2000
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 gez. Torrey
 Stadtbaurat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 12.12.1999 den 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 30.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.01.2000 bis 09.02.2000 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgelegten Anträge gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.05.00 als Satzung im Bebauungsplan beschlossen.

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 31.05.2000 in Kraft getreten.

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

Inhalts eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß §24 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB oder Zustandskommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

MANGEL DER ABWAGUNG

Inhalts von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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.

PRÄAMBEL

Peine, den 31.05.2000
 gez. Biel
 Bürgermeister

PRÄAMBEL

Peine, den 31.05.2000
 gez. Willenbücher
 Stadtdirektor

PRÄAMBEL

Peine, den 31.05.2000
 gez. Willenbücher
 Stadtdirektor



PRÄAMBEL

Peine, den 31.05.2000
 gez. Willenbücher
 Stadtdirektor

Stadt Peine
Bebauungsplan Nr. 28 "Heidacker"
 mit örtlicher Bauvorschrift und Grünordnungsplan vom 03.06.1997

- 1. Änd. Bpl. Nr. 23 'Zubringer B444 / Autobahnanschluß Peine-Ost'
- 1. Änd. Bpl. Nr. 26 'Südlich Mühlenweg' - Stededorf