



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
- 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.
- 1.2 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Innerhalb des Mi-Gebietes sind zulässig:
1. Wohngebäude
  2. Geschäfts- und Bürogebäude
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  4. Sonstige Gewerbebetriebe
  5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.5 Die Grundflächenzahl von 0,3 / 0,4 darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Plangebiet nur bis zu 25% überschritten werden. Überschreitungen der GRZ über 25% sind nicht zulässig (§19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)
- 2.1 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsraster ist je ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- Für die Baum-Pflanzbindung der Baugrundstücke gilt folgende Festsetzung:
- An den festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
- Die Standorte aller festgesetzten anzupflanzenden Bäume können verschoben werden.
- 2.2 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen. Die unter Pkt. 2.1 zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.
- 2.3 Die Bäume auf den Privatgrundstücken unter Pkt. 2.1 und Pkt. 2.2 sind bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme zu pflanzen.
- 2.4 Der sich ergebende Kompensationsüberschuss von ca. 1.575 m<sup>2</sup> kann zukünftig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angerechnet werden, die infolge der Aufstellung von anderen Bauleitplänen notwendig werden.
- 3.0 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 3.1 In einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der K20 sind alle baulichen Anlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, sowie Ein-/Ausfahrten zur K20 nicht zulässig (Bauverbotszone gem. §24 (1) NSrG).
- 3.2 Im Falle einer Verlegung der Ortsdurchfahrt an der K20 kann die Bauverbotszone entfallen.
- Die südliche Baugrenze im Mischgebiet wird dann bis auf 5 m Entfernung zur Grundstücksgrenze verschoben, wenn ein neues Lärmgutachten entsprechend zulässige Werte für ein Mischgebiet aufweist.
- 4.0 VERKEHRSLÄCHEN** (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie der Streifen des Straßenbegleitgrüns kann für eine Zufahrt je anliegenden Grundstück unterbrochen werden.
- 5.0 SONSTIGES**
- 5.1 Im Bereich von Sichtfeldern sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sowie Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 80 cm Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT** (§§56 und 98 NBauO in Verbindung mit §9 (4) BauGB)

- 1.0 Bauvorschrift**
- Gemäß §56 (1) Nr. 1 und 4 NBauO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Verlegen oberirdischer Freileitungen nicht zulässig. Der visuelle Eindruck einer angestrebten typisch dörflichen Bebauung soll durch die oben genannten Anlagen nicht gestört werden.
- 2.0 Ordnungswidrigkeit**
- Ordnungswidrig gemäß §91 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß §91 (5) NBauO geahndet werden.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 14.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 02.01.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Peine, den 27.08.2010  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey  
Erster Stadtrat

**PLANUNTERLAGE**

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18. August 2010 ist Bestandteil der Planunterlagen. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 2. Quartal 2009. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wird keine Gewähr übernommen.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Peine, den 18.06.2010  
Katasteramt Peine

gez. Bartsch  
Vermessungsamtsrat

**PLANVERFASSER**

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

Peine, den 27.08.2010  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey  
Erster Stadtrat

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 10.11.2009 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 25.11.2009 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.12.2009 bis 04.01.2010 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den 27.08.2010  
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 29.04.2010 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 27.08.2010  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey  
Erster Stadtrat

**RECHTSKRAFT**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 05.10.2010 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.10.2010 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Peine, den 28.10.2010  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey  
Erster Stadtrat

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Inhaltlich von einem sehr spät 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 27.08.2010  
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Erster Stadtrat



**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 27.08.2010

gez. i.V. Hans-Jürgen Tarrey  
Bürgermeister

# Stadt Peine

## Bebauungsplan Nr. 32

### „Nördlich der K20“ - Stederdorf

mit Örtlicher Bauvorschrift

Gemarkung: Stederdorf Flur: 2 Maßstab: 1 : 1.000

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 (1) BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.3, 1.4 und 1.5)
- Mi** Mischgebiet (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2, 1.3 1.5 und 3.2)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen, maximal 2 Wohnungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,3** Grundflächenzahl
- |** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.2)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§9 (1) Nr. 4 und 11 und (6) BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche

- G+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
- ⊙** Zweckbestimmung: Elektro (Trafostation)
- ⊕** Zweckbestimmung: Wertstoffinsel
- ⊖** hier: Wasser (unterirdische Pumpe)
- GRÜNFLÄCHEN** (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- +** Zweckbestimmung: Friedhof
- RRH** Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- ✓** Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
- Private Grünfläche Naturnahe Bepflanzung
- PLANUNGEN, 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)
- Anpflanzen von Bäumen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2 und 2.3)
- Erhaltung von Bäumen

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 "Nördlich der K20" - Stederdorf (§9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Sichtfreieck (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

**ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 112/2** Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- sonstige Gebäude