



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,3** Grundflächenzahl
- 1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§9 (1) Nr. 4 Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Geh- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALENTSORGUNG UND ABWASSERBEHÄLTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB)

- Flächen für Entsorgungsanlagen Hier: Wertstoffinsel
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) Hier: Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 und (5) BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Regenrückhaltung
- Zweckbestimmung Trockensickerbecken
- Zweckbestimmung Spielplatz

PLANEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG NATUR UND LÄNDSCHAFT (§9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Hier: Lärmschutzwahl)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 - Vöhrum
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze für passiven Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2.1)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Peine (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

PLANEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG NATUR UND LÄNDSCHAFT (§9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

Lärmpegel in dB(A)	Maßnahmen zur Lärmreduzierung in Wohngebäuden (Lärmreduzierung in dB)	Außenbereich (Lärmreduzierung in dB)	Bauweise (Lärmreduzierung in dB)	Bauweise (Lärmreduzierung in dB)
II	10-15	30	30	30
III	16-20	30	30	30
IV	21-25	30	30	30
V	26-30	30	30	30

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 484/50** Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.**
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 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 Belästigungen (z.B. Verkehrsbelastungen) ausgehen.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Auf den 6,0 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen an westlichen Flurstücksgrenzen ist je angefangene 15,0 m ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Auf den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen von 10,0 m Breite sind je angefangene 15,0 m zwei standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

Zusätzlich ist je 10,0 m² der Fläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

2.2 Auf den 6,0 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen inmitten des Baugebietes ist je 10,0 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

2.3 Für die Baum-Pflanzbindung der Baugrunderücke gilt folgende Festsetzung: An den festgesetzten Standorten sind heimische standortgerechte, klein- bis mittelgroße Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

2.4 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60,0 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, klein- bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Die unter Pkt. 2.3 zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.

3.0 VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Aus städtebaulichen Gründen wird das Verlegen oberirdischer Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

4.0 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Die Bahntrasse ist gegenüber der anschließenden Wohnbebauung durch einen Lärmschutzwahl h = 3,5 m, aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens abzugrenzen.

4.2 Passiver Lärmschutz.

4.2.1 Gemäß DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenwände einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßnahmen zur Lärmreduzierung in Wohngebäuden (Lärmreduzierung in dB)	Außenbereich (Lärmreduzierung in dB)	Bauweise (Lärmreduzierung in dB)	Bauweise (Lärmreduzierung in dB)
II	10-15	30	30	30
III	16-20	30	30	30
IV	21-25	30	30	30
V	26-30	30	30	30

5.0 MASSNAHMEN ZUR REDUZIERUNG VERSIEGELTER FLÄCHEN (§9 (1) Nr. 22 und 25a BauGB)

5.1 Auf den privaten Grundstücken des WA1-Gebietes anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurück zu halten. Nicht versickerndes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zurückzuführen (§149 (3) Niedersächsisches Wassergesetz).

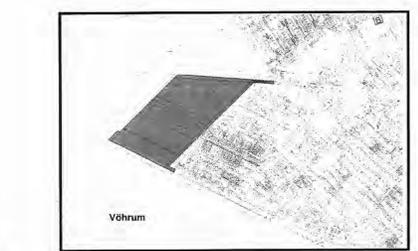
- HINWEISE**
- Im Plangebiet ist das DVGW - Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.
 - Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altlagerung hindeuten, ist dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
 - Sollten bei Aushubarbeiten archaische Funde gemacht werden, ist dieses umgehend der Oben Denkmalbehörde der Bezirksregierung Braunschweig mitzuteilen.
 - Die unter 2.3 festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf den Baugrunderücken können geringfügig verschoben werden.
 - Unter Berücksichtigung des Punktes 4.2.4 der textlichen Festsetzungen wird die Orientierung der Sträuher nach Nordosten empfohlen. Im Bereich des Lärmpegelbereiches I wird lediglich eine südwestliche Ausrichtung nicht empfohlen.
 - Die Anlage von 2 Stellplätzen pro Grundstück wird zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr empfohlen.

- GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.09.1997 (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 22.06.1996 (Nds. GVBl. S. 382)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56, 57, 97 und 98 BauO)

1) Bauvorschrift:
 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Höhe der straßengewandigen Einfriedungen auf 1 m festgesetzt, gemessen ab ausgebauter Straßenoberkante.

2) Ordnungswidrigkeit
 Ordnungswidrigkeit gemäß §91(0) BauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM gemäß §91 (5) BauO geahndet werden.



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 30.07.2001

gez. Biel Bürgermeister
gez. Wittenbrucher Stadtdirektor

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 25 - Vöhrum
„Knickfeld“

2. Änderung Bpl. Nr. 26 - Vöhrum
 „Zwischen Bundesbahn und Weißdornstraße“
 mit örtlicher Bauvorschrift

Gemarkung: Vöhrum Flur: 6
 Regierungsbezirk: Braunschweig Maßstab: 1:1.000

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 18.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 18.09.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Peine, den 30.07.2001
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 LV, gez. Waldmann
 Stadtdirektor

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.01 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom FEB.01. 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 ist in der Orthogonalität einwandfrei möglich.

Peine, den 30.07.2001
 Katasterverwaltung Peine
 LA, gez. Borch
 Vermessungsamtsrat

PLANVERFASSER

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

Peine, den 30.07.2001
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 LV, gez. Waldmann
 Stadtdirektor

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.3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.01 zusätzlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 09.06.01 bis 05.06.01 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den 30.07.2001
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 LV, gez. Waldmann
 Stadtdirektor

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 18.09.2000 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 06.09.00 zur Stellungnahme bis zum 18.09.00 gegeben.

Gemäß §13 Ziffer 2 BauGB wurde die Auslegung nach §3 Abs.2 durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.00 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom 18.09.00 bis 18.09.00 öffentlich ausliegen.

Peine, den 30.07.2001
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 LV, gez. Waldmann
 Stadtdirektor

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 30.07.2001
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 LV, gez. Waldmann
 Stadtdirektor

RECHTSKRÄFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 15.02.02 in Kraft getreten. Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.02 in Kraft getreten.

Peine, den 30.10.2002
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 gez. Torrey
 Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN

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

Peine, den 30.07.2001
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Peine, den 30.07.2001
 Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
 Stadtdirektor