



**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 ABWASSERBESEITIGUNG 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 Bebauungsplanes 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)

**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:
1. Wohngebäude
  2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  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 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 Flurgrenzen 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 m<sup>2</sup> der Fläche mindestens ein standortgerechtes, heimisches 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 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.

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

**2.4** Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60,00 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, kleinkröniger 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 UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES (§ 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	Minimale Schalldämmung (DnT,w)	Maximale Schalldämmung (DnT,w)
I	55	55
II	55-60	55
III	61-65	55
IV	66-70	55

Aus dem resultierenden Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils gem. o. a. Tabelle ergeben sich die Schalldämmmaße für Wände bzw. Fenster, Abhängigkeit von einem Korrekturwert (DIN 4109, Tabelle 9) und vom Fensterflächenanteil (DIN 4109, Tabelle 10). Der entsprechende Zusammenhang ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom Verhältnis (SIV+FS) S<sub>0</sub> (DIN 4109, Tabelle 9)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Stw/FSt	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-1	-2

Erforderliche Schalldämmmaße der Außenwände und Fenster (Auszug aus DIN 4109, Tabelle 10)

erf. R <sub>w</sub> von nach Tab. 9	Schalldämmmaß für Wand/Fenster in dB bei logarithm. Fensterflächenanteilen in %				
10%	20%	30%	40%	50%	60%
30	30/25	30/25	35/25	50/25	50/20
35	35/30	35/30	40/30	40/30	45/30
40	40/35	40/35	45/35	40/37	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/42	50/42
50	55/40	55/42	55/45	55/45	50/45

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m und mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

**4.2.2** Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen (und auch bei Rollädenstäben), die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind, ist deren Schalldämmmaß, und die zugehörige Bezugfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche „Fensterfläche“ zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von SIV+FS bzw. die Fensterflächenanteile sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

**4.2.3** Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III, neben den schalldämmenden Fenstern auch schalldämmende Zu-/Abluftöffnungen zu installieren. Dabei soll die erforderliche Raumfüllung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

**4.2.4** Für Fassaden nach Nordosten darf die „maßgebliche Aussehlänge“ ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden, da sie von der maßgeblichen Lärmquelle Schienenverkehr abgewandt sind.

**4.2.5** Für Häuser, als Maßnahmen zum Schutz von benutzergewandten Terrassen, Balkonen, Loggien und Freizeite im Lärmpegelbereich III sind:

- statt Balkonen oder Loggien vorgelagerte „Wintergärten“ zu bauen,
- zusätzlich zur Abschirmung von ebenerdigen Freizeite und Terrassen Herdbürste „Lärmschutzwände“ zu realisieren,
- Balkone, Loggien und Terrassen an den Gebäuden nahe der Bundesbahn möglichst nach Westen bzw. Osten anzuordnen.

**5.0 MASSNAHMEN ZUR REDUZIERUNG VERSIEGELTER FLÄCHEN (§9 (1) Nr. 20, 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**

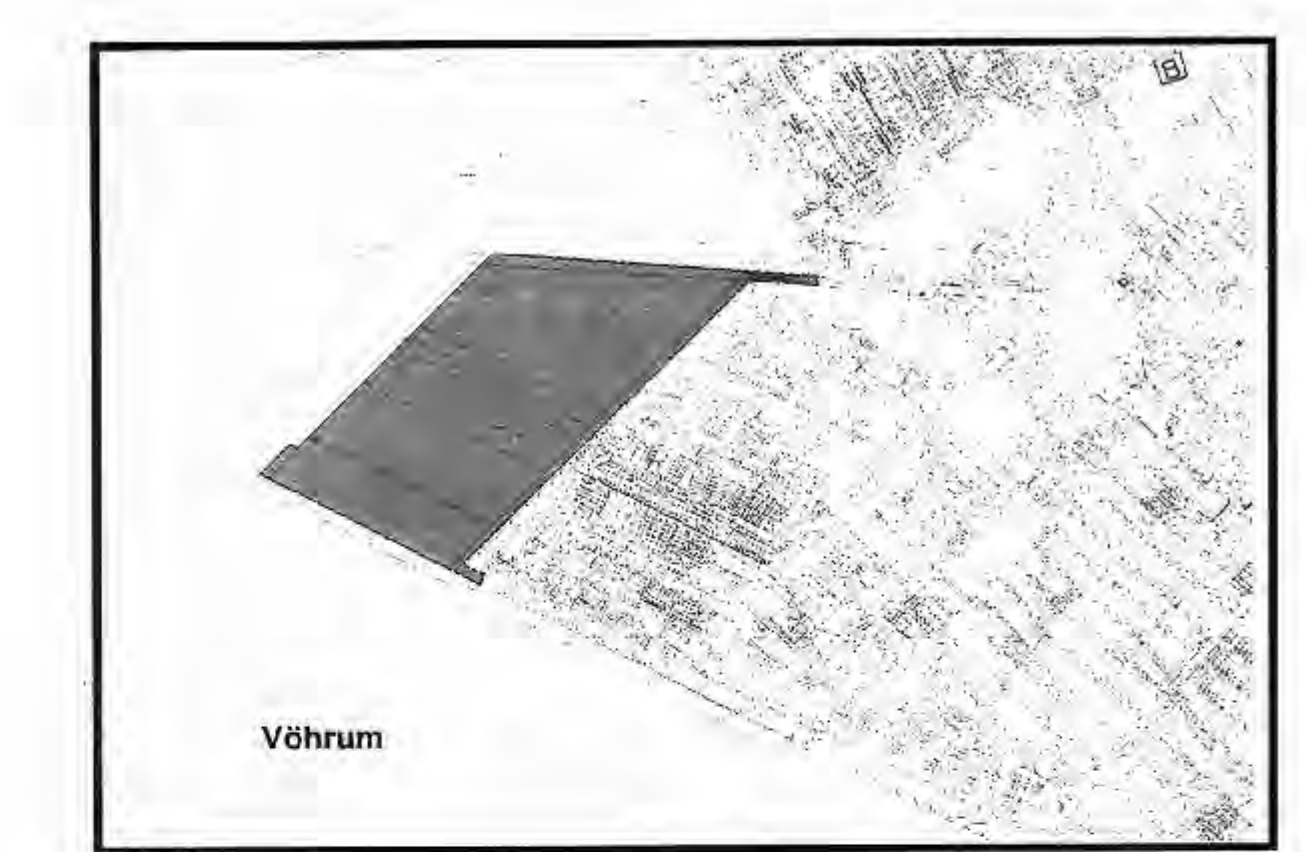
1. Im Plangebiet ist das DVGW – Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.
2. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altlagerung hindeuten,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

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.09.1997 (BGBl. I S.2141)
- 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) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- d) 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 straßengewandten Einfriedungen auf 1 m festgesetzt, gemessen ab ausgebauter Straßenoberkante.
- 2) Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrigkeit gemäß §91(0) NdsO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM gemäß §91 (5) NdsO 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  
Stadtdekan

**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 Bebauungsplanes 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  
I.V. gez. Waldmann  
Stadtbaurat

**PLANUNTERLAGE**

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.01 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht den 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 Orthotafel einwandfrei möglich.

Peine, den 30.07.2001  
Katasteramt Peine  
I.A. 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  
I.V. gez. Waldmann  
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.3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.01 zusätzlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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  
I.V. gez. Waldmann  
Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.01 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 30.07.2001  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
I.V. gez. Waldmann  
Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.3 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Peine, den 30.07.2001  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
I.V. gez. Waldmann  
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 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom bis öffentlich ausliegen.

Peine, den 30.07.2001  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
I.V. gez. Waldmann  
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 30.07.2001  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
I.V. gez. Waldmann  
Stadtbaurat

**RECHTSKRFT**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 15.02.02 im Amtsblatt des Landkreises 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  
Stadtbaurat

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN**

Innerthalb 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 30.07.2001  
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung  
Stadtbaurat

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

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

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