



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- MD Dorfgebiet (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.4)

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

- 0,6 Geschloßflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl
- I+II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 4, Nr. 11 und (6) BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Öffentliche Parkplätze
- G+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Geh- und Radweg
- ▲ Einfahrt (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- ▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)**

- Flächen für Entsorgungsanlagen (Abwasserbeseitigung)
- Abwasser Hier: Pumpstation
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) Hier: Trafo-Station

**GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**

- öffentliche Grünfläche
- RRH Zweckbestimmung Regenrückhaltung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1 und Nr. 3.2)
- o Anpflanzen von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3)
- o Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.5)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Woltorf

**ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 122/8 Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude
- Abgrabung

**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 kirchliche 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 Belastungen (z.B. Verkehrsbelastungen) ausgehen.

1.2 Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

- Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenberufsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§12 Abs.5 BauNVO).

1.4 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im Plangebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

**2. EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

2.1 Zum Erhalt der bestehenden Baumreihe auf der Nordseite der Schwittmerstraße sind Einfahrtbereiche festgesetzt und im übrigen Bereich Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Die Einfahrtbreite darf 3,0 m pro Grundstück nicht überschreiten.

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

3.1 Auf den 6,0 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen am westlichen Plangebietsrand 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 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.

3.2 Auf den 6,0 m breiten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen inmitten des Baugebietes ist je 10,0 m² 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.

3.3 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen ist je ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

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

3.4 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, klein-kroniger Laubbaum zu pflanzen. Die unter Pkt. 3.3 zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.

3.5 Die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

3.6 Die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch neue der gleichen Art zu ersetzen.

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

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

**HINWEISE**

- 1. Im Plangebiet ist das DVGW - Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsgrundanlagen“ hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.
- 2. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altlastlagerung hindeuten, ist dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.
- 3. Sollten bei Aushubarbeiten archaische Funde gemacht werden, ist dieses umgehend der Oberen Denkmalschutzbehörde der Bezirksregierung Braunschweig mitzuteilen.
- 4. Sollten durch Bauarbeiten die zu erhaltenden Obstbäume auf der öffentlichen Verkehrsfläche beschädigt werden, sind die anfallenden Kosten für Pflege und/oder Ersatzpflanzung durch den Verursacher zu tragen.
- 5. Die unter 3.2 festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken können geringfügig verschoben werden.
- 6. Im gesamten Plangebiet ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich.

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (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) Planzeichenerverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- d) 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 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 24.01.01 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom Febr. 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 24.01.2001
Katasteramt Peine
gez. I.A. Borch
Vermessungsamtsrat

**PLANVERFASSER**

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

Peine, den 05.02.2001
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Torrey
Stadtbaurat

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 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 17.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.07.00 bis 24.08.00 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Peine, den 05.02.2001
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 Satz12 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 ausliegen.

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

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.11.00 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 05.02.2001
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Torrey
Stadtbaurat

**RECHTSKRAFT**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 BauGB am 30.03.01 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.2001 in Kraft getreten.

Peine, den 04.04.2001
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung
gez. Torrey
Stadtbaurat

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN**

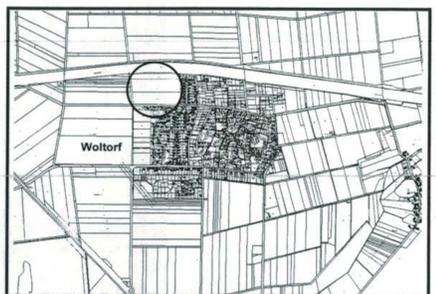
Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß §214 Abs.1, Nr.1 u. 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innenhalb 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 05.02.2001
gez. Biel Bürgermeister
gez. Willenbücher Stadtdirektor

**Stadt Peine**

**Bebauungsplan Nr. 8 - Woltorf**

**1. Änderung Bpl. Nr. 3 - Woltorf**