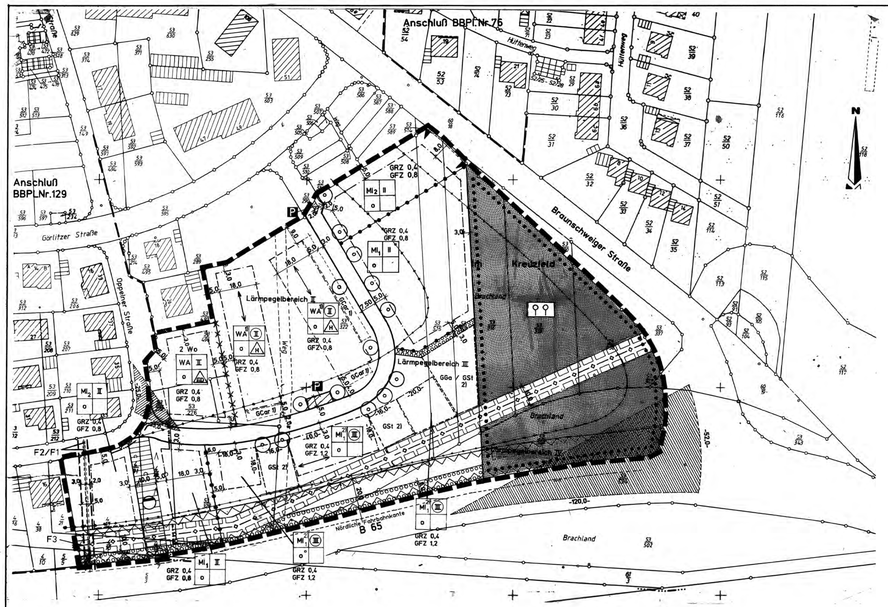


Der Verwaltungsausschuß der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 17.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 06.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Peine, den 14.04.1999
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Tarrey

Stadtbaurat

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 25.06.1998 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 7.7.98/1.10.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.7.98/9.10.98 bis 14.8.98/19.11.98 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 14.04.1999
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Tarrey

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.1999 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 14.04.1999
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Tarrey

Stadtbaurat

Innerhalb 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

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.04.1999 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom April 1998. 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 08.04.1999
Katasteramt Peine

i.A. gez. Borch

Vermessungsamtsrat

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 Einrachränkung 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 ausgelegen.

Peine, den
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung

Stadtbaurat

Der Satzungsbeschluß ist gemäß §10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Peine bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.09.1999 in Kraft getreten.

Peine, den 27.10.1999
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Tarrey

Stadtbaurat

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

Peine, den 14.04.1999
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung

gez. Tarrey

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 Satz2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Peine, den
Stadt Peine - Der Stadtdirektor in Vertretung

Stadtbaurat

Innerhalb 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Erklärung der Planunterlage

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- 5/37 Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude

Erklärung der Planzeichen
Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI 1 — Mischgebiet (s. textl. Festsetzung 1.2)
- MI 2 — Mischgebiet (s. textl. Festsetzung 1.2+1.3)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (max. Zwei je Wohngebäude)
- GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

- o — offene Bauweise
- H — nur Hausgruppen zulässig
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitungen
- F1 Niederspannungskabel
- F2 Kühlwasserleitung
- F3 Erdgastransportleitung

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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Stadtwald (sukzessiv)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr.3.4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GCar — Gemeinschaftscarports
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)
- F1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Peine
- F2 Leitungsrecht zugunsten der Salzgitter AG
- F3 Leitungsrecht zugunsten der BEB-Erdgas und Erdöl GmbH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- Sichtdreieck (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- Grenze für passiven Lärmschutz (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.1)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — hier: Öffentliche Parkfläche
- Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITUNGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung Abwasser (Einlaufbauwerk)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gemäß §1(5) BauNVO sind im Bereich des WA - Gebietes Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§4(3) Nr.4 u. 5 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Gemäß §1(5) BauNVO sind im Bereich der MI 1+2 -Gebiete Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§6(2) Nr.6 u. 7 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1(5) BauNVO sind im Bereich des MI2 – Gebietes „sonstiger Gewerbebetriebe" und Vergnügungsstätten (§6 (2) Nr.4 und 8 BauNVO) nicht zulässig.

2. VERKEHRSFLÄCHEN - SICHTDREIECKE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2.1 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 Straßenkrone. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.

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

3.1 Auf den Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind je 10,00 m² dieser Fläche drei standortgerechte, heimische Laubgehölze (Sträucher) und ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 15,00 m Grundstücksbreite zu pflanzen. Strauchartige Gehölze sind in Gruppen von mindestens drei Stück je Art zu pflanzen. Sie sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue in der gleichen Art zu ersetzen.

3.2 An den im Plan festgesetzten Standorten auf den Grundstücken, sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.

3.3 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die unter 3.1 u. 3.2 zu pflanzenden Bäume werden für die Ausgleichsbemessung angerechnet.

3.4 Im Bereich des Leitungsrechtes zugunsten der BEB – Erdgas und Erdöl GmbH kann seitens des Leitungsträgers für Reparaturarbeiten und aus Sicherheitsgründen eine Beseitigung des vorhandenen Grünbestandes vorgenommen werden.

4. MASSNAHMEN ZUR REDUZIERUNG VERSIEGELTER FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 20, 22 und 25a BauGB)

4.1 Das im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verwerten. Das Ableiten in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

5. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsstellplätze (§9(1) Nr.4 u. 22 BauGB)

5.1 Die mit GGa / GSt bzw.GCar 1) - 2) bezeichneten Flächen mit Gemeinschaftsgaragen, Stellplätzen bzw. Carports sind zugunsten der mit gleichen Ziffern bezeichneten Bauflächen festgesetzt.

5.2 Im MI 1 sind Garagen nur innerhalb der mit GGa 2) - bezeichneten und Stellplätze nur innerhalb der mit GSt 2) bezeichneten Flächen zulässig.

6. Geh-, Fahr - und Leitungsrecht (§9(1) Nr.3 u. 21 BauGB)

F1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Peine
F2 Leitungsrecht zugunsten der Salzgitter AG
F3 Leitungsrecht zugunsten der BEB-Erdgas und Erdöl GmbH

7. Lärmschutz - passiver Lärmschutz (§9(1) Nr.24 BauGB)

7.1 Gemäß DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die folgenden, resultierenden Schalldämmaße der Gesamtaußenteile einzuhalten:

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

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärmpegel	Betriebsräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Heimen, Unterrichtsräume o.ä.	Büroräume u.ä.
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

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

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmaß in Abhängigkeit vom Verhältnis Sw+r/ Sg.
(DIN 4109, Tabelle 9)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sw+r/Sg	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	-0	-1	-3

Erforderliche Schalldämmaße erf $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern.
(Auszug aus DIN 4109, Tabelle 10)

erf $R'_{w,res}$ in dB nach Tab.8	Schalldämmaße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10%	20%	30%	40%	50%	60%
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	50/30
35	35/30	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37 40/37
45	45/37 50/35	40/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5m und Raumtiefe von etwa 4,5m und mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmaß erf $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

7.2 Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen (und auch bei Rollladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind) ist deren Schalldämmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche „Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von Sw+r/ So bzw. die Fensterflächenanteile sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

7.3 Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III neben den schallgedämmten Fenstern auch schallgedämmte Zu-/Abluftöffnungen zu installieren. Dadurch soll die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sicher gestellt werden.

7.4 Für Wohnungen, als Maßnahmen zum Schutz von straßenzugewandten Terrassen, Balkonen, Loggien und Freisitze im Lärmpegelbereich III sind:

- statt Balkonen oder Loggien vorgelagerte „Wintergärten" zu bauen.
- zusätzlich zur Abschirmung von ebenerdigen Freisitzen und Terrassen kleinräumige „Lärmschutzwände" zu realisieren.
- Balkone, Loggien und Terrassen an den Gebäuden nahe der Bundesstraße B65 möglichst nach Westen bzw. Osten anzuordnen.

8.0 Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

8.1 In einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand (B 65 Bauverbotszone) sind Bauvorhaben und Nebenanlagen, auch solche die nach NBauO genehmigungsfrei sind, sowie Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen.

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) Planzeichenverordnung (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)

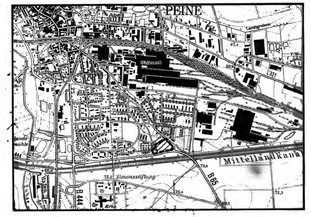
Hinweis :

Vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifen der Erdgastransportleitung ist rechtzeitig Kontakt zur BEB Erdgas und Erdöl GmbH (Leitungsüberwachungsbetrieb Steimbke) aufzunehmen.

Bauanträge/Baumaßnahmen in einem Sicherheitsstreifen von je 20 m beiderseits der Leitungsachse der Erdgastransportleitung sind der BEB Erdgas und Erdöl GmbH zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Im Bereich des ehemaligen Tierheimes sollen eventuell vorhandene Abfälle (z.B. Bauschutt, Holz, Kabel, Schrott etc.) einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden. Entsprechende Nachweise sind der "Unteren Abfallbehörde" des Landkreises Peine vorzulegen.

Übersichtsskizze M 1 : 25000



Wichtige Anlagen

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 14.04.1999

gez. Biel
Bürgermeister

gez. Willenbücher
Stadtdirektor

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr.36 2. Änderung u. Erg.

„Zwischen Gleiwitzer/Oppelner u. Braunschweiger Str."

- Peine -

Gemeinde	: Peine	Gemarkung: Peine	
Kreis	: Peine	Flur	: 6, 7
Regierungsbezirk: Braunschweig		Maßstab	: 1 : 1000