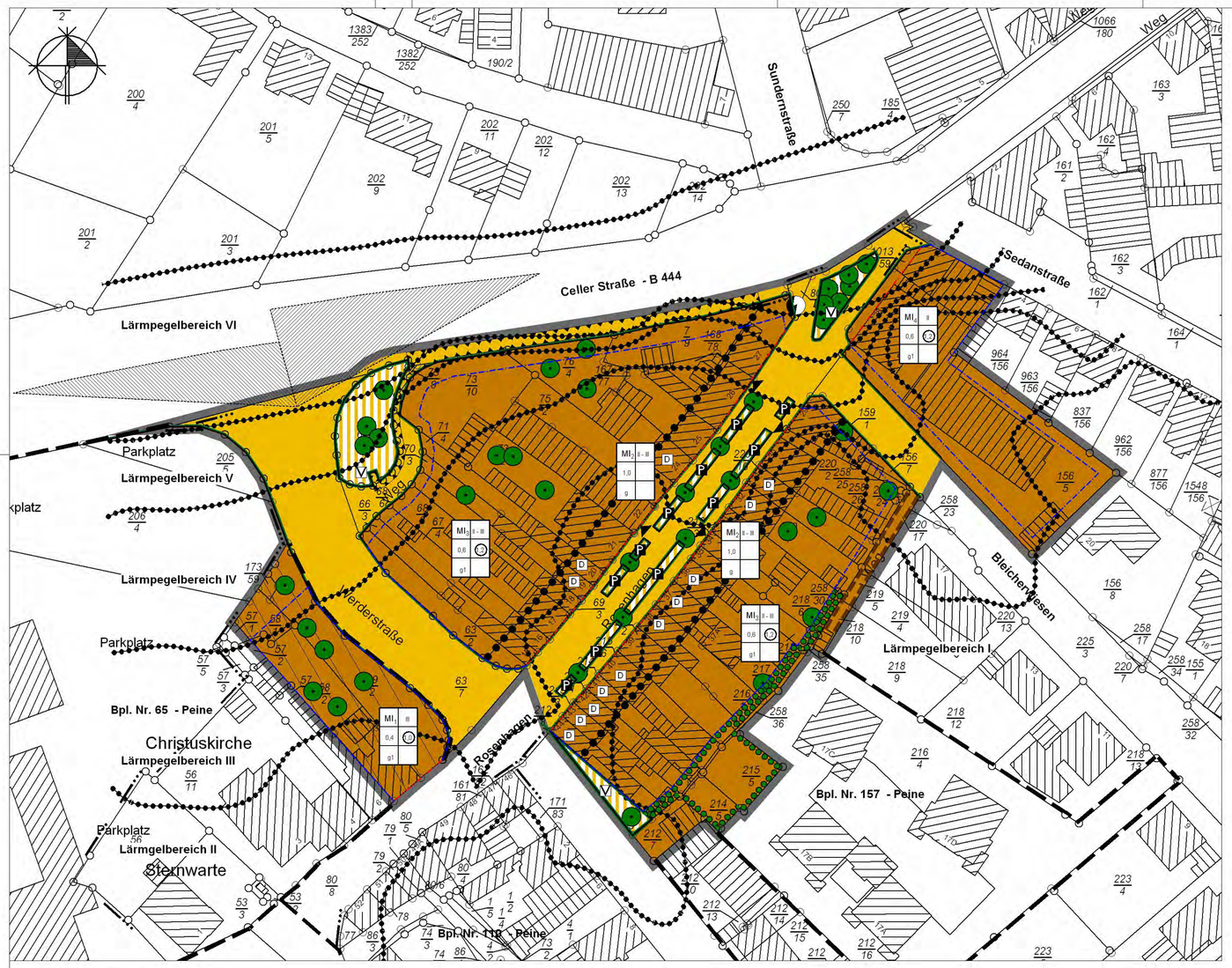


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

(1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

g — geschlossene Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

g1 — geschlossene Bauweise zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbegleitgrün

Einfahrt

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

Zweckbestimmung: Elektro (Trafostation)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Erhaltung von Bäumen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

REGLUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§9 (6) BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 und (6)) hier: Lärmschutzwand (siehe Textliche Festestzung Nr. 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Peine (§9 (7) BauGB) und des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 - Peine

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze für passiven Lärmschutz (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

Sichtdreieck (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

112/2 — Flurstücksnummer

Wohngebäude mit Hausnummer

sonstige Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.v.m. §1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Mischgebiete (§6 BauNVO):

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind gemäß §6 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Discotheken, Kinos und Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen sowie Betriebe mit Sexualdarstellungen und Läden mit Verkaufsartikeln sexuellen Charakters nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO und §1 (9) BauNVO).

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Mischgebiet 2 ist die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.
Bauliche Anlagen dürfen nur ohne Grenzabstand als Straßenrandbebauung auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden.
Im Mischgebiet 3 ist die Bebauung ohne Grenzabstand zulässig (g1), die geschlossene Bauweise ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

3. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN
(§9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit der Höhe bis zu 4 m über der angrenzenden Fahrbahnhöhe der Bundesstraße 444, Cellerstraße zu errichten. Der Bezugspunkt der Fahrbahnoberkante liegt bei 65,3 m ü. NN.

Eine Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nördlich des Rosenhagens ist gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand funktionsgerecht hergestellt ist.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

4.1 Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB sind die in der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

4.2 Bei Baumaßnahmen, die näher als 10 m an als zu erhaltende Gehölze heranrücken, z. B. die Lärmschutzwand, ist die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - anzuwenden.

Weiterhin ist in diesem Zusammenhang das Merkblatt der Stadt Peine „Merkblatt (Stand: Januar 2010) zum Schutz der Grünanlagen und der Bäume und Sträucher bei Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich auf Flächen, die im Eigentum der Stadt Peine stehen“ zu beachten.

4.3 Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind auf den Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen je angefangene 15,00 m ein standortgerechter, kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Zusätzlich ist je 10,00 m² mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch) anzupflanzen.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue in der gleichen Art zu ersetzen.

Artenauswahl - heimische, kleinkronige Laubbäume:
Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Acer campestre

- heimische Sträucher:
Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rosa canina

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

5.1 Im Mischgebiet sind in den Lärmpegelbereichen für Wohn- und Aufenthaltsräume der der Celler Straße zugewandten Fassadenseite die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erforderlich $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüfter, Dächer etc.), einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen;
Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen;
Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen;

Für Schlafräume sind schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 ist vorzulegen.

Ausnahmsweise kann bei Baudenkmälern, in Abhängigkeit von den vorhandenen Außenbauteilen, von den Schalldämmmaßen geringfügig abgewichen werden.

6. SONSTIGES

6.1 Im Bereich von Sichtfeldern sind Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sowie Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 80 cm Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit weitreichenden archäologischen Funden zu rechnen.

   Der Beginn von Erdarbeiten oder Erschließungsarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Stadt Peine – Untere Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine – anzuzeigen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Baudenkmale Rosenhagen 19, 20, 24, 31, 32, 36, 37, 38, 40 bis 48.

   Für bauliche Maßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Baudenkmals ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist vor Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Stadt Peine – Untere Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine – einzuholen. Mit Auflagen oder Nebenbestimmungen seitens des Denkmalschutzes ist zu rechnen.

HINWEISE

1. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist dieses umgehend dem Umweltamt des Landkreises Peine mitzuteilen.

2. Sollten bei Aushubarbeiten archäologische Funde gemacht werden, müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden und die Stadt Peine, Untere Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine, unverzüglich in Kenntnis hierüber gesetzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§56, 97, 98 NBauO)

1. Dachneigung

In den Mischgebieten 2 und 3 sind ausschließlich geneigte Hauptdächer mit Neigung von 30°- 50° zulässig. Ausgenommen sind Überdachungen von optisch untergeordneten Dachteilen (z. B. Dachgauben, Erker, Krüppelwalme, Quergiebel) sowie von Wintergärten, Garagen und Carports gem. §12 BauNVO bis 40 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO bis 40 m³ umbauter Raum.

2. Dacheindeckung

In den Mischgebieten sind nur Dächer mit nicht glänzenden, nicht engobierten Dacheindeckungen aus gebranntem Ton zulässig.

Diese Dächer müssen den Farbreihen orange (RAL 2001,2002, 2010), rot (RAL 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3022) und braun (RAL 8004, 8012, 8015) entsprechen.

Hiervon ausgenommen sind begrünte Dächer sowie Garagen und Carports gem. §12 BauNVO bis 40 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO bis 40 m³ umbauter Raum.

3. Schornsteinköpfe

Das Mauerwerk der Schornsteinköpfe ist zu erhalten oder mit Schiefer einzukleiden.

4. Fassaden

An Fachwerkfassaden ist das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen unzulässig. Vorhangfassaden aus Ziegel und Schiefer sind zulässig.

Wärmedämmverbundsysteme sind an Putzbauten nur zulässig, wenn vorhandene Profilierungen, Putzverzierungen und Applikationen wieder hergestellt werden.

An Backsteingebäuden ist die Verkleidung der Fassade nur ausnahmsweise zulässig.

Die Farbgebung der Fassaden ist mit der Stadt Peine abzustimmen.

5. Fenster

An Fachwerkfassaden sind nur Holzfenster zulässig.
An Putz-und Backsteingebäuden sind sowohl Holz- als auch Kunststofffenster zulässig.
Gefärbtes oder verspiegeltes Glas, Ornamentglas und Glasbausteine sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn es ursprünglich nach den historischen Plänen vorhanden war.
Außen liegende Rolläden – und Rolládenkästen sind nicht zulässig. Klappläden sind wiederherzustellen.

6. Türen

Es sind grundsätzlich nur Türen aus Holz zulässig. Rahmen- und Türfüllungen aus eloxiertem Aluminium sind nicht zulässig.

Fenster und Türen sind nach historischem Vorbild wiederherzustellen bzw. anzupassen.

7. Regenrinnen

Regenrinnen, Fallrohre und andere Metallteile sind aus Zinkblech zu fertigen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken oder Gartenzäune aus Holz in einer Höhe <= 1,20 m auszuführen.

9. Technische Dachaufbauten

Satellitenanlagen, Antennen und ähnliche technische Aufbauten sind so anzubringen und zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können und farblich an das Dach angepasst sind.

Solaranlagen sind nur im nicht einsehbaren Bereich zulässig.

10. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit gemäß §91 Abs. 3 NBauO handel, wer diesen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € gemäß §91 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94

g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 05.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Peine, den 05.05.2011
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27. April 2011 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 2. Quartal 2010. 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 27.04.2011
Katasteramt Peine

gez. Borch
Vermessungsoberamtsrat

PLANVERFASSER

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

Peine, den 05.05.2011
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2, Ziffer 1 bis 4 BauGB beschlossen.

Für das Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wurde die betroffenen Öffentlichkeit mit dem Schreiben vom - Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wurde wahlweise die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung wurden vom 11.10.2010 bis 10.11.2010 öffentlich ausgelegt.

Peine, den 05.05.2011
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 14.04.2011 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 05.05.2011
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 15.06.2011 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.2011 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Peine, den 24.06.2011
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr seit 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
Stadt Peine – Der Bürgermeister in Vertretung

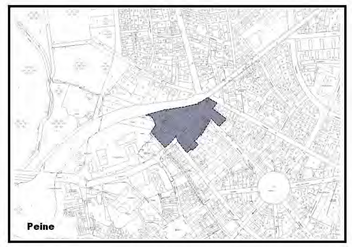
Erster Stadtrat

Begründung

Abwägung

Rahmenplan

Zusammenfassende Erklärung



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 05.05.2011

gez. Michael Kessler
Bürgermeister

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 164 „Rosenhagen“ mit örtlichen Bauvorschriften

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ratsgymnasium / Burgschule“ Kernstadt Peine

Gemarkung: Peine **Flur: 2, 15** **Maßstab: 1 : 500**