**Planzeichenerklärung** (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MU — Urbane Gebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 4 und 5

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.1

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2

TH 82m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen
Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.3

Baulinie, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.3 und 3.2

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Abfallentsorgung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 39 "Ladenzentrum Eulenring-Ost"

Darstellung Plangrundlage

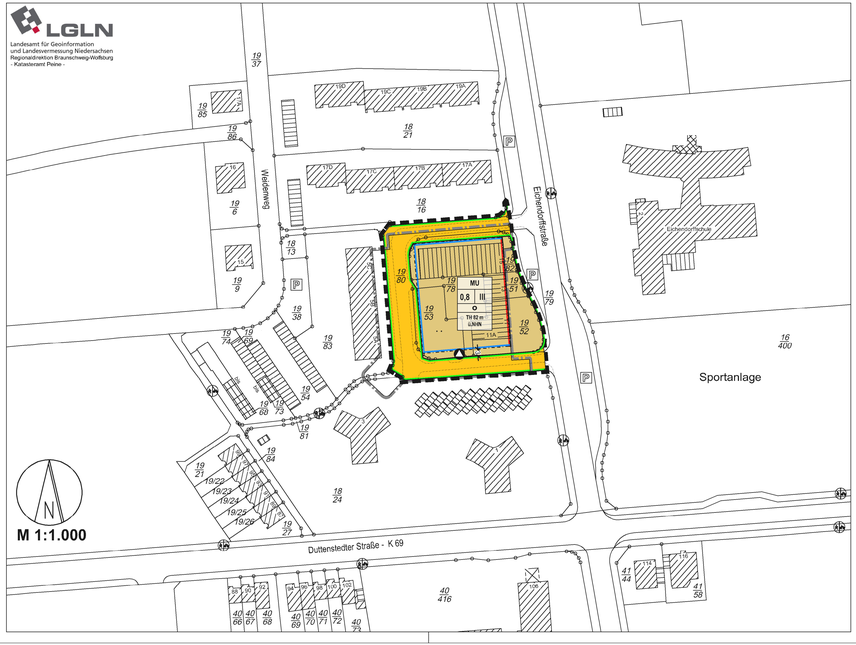
vorhandene Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Nebengebäude

Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Flurstücksnummern

1160/500




## Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

1.1 Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Zulässig sind:
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.

1.2 Unter 1.1 nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Hierzu zählen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO.
§ 13 BauNVO bleibt unberührt.

1.3 Wohnnutzung ist im Erdgeschoss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, welche entlang der Baulinie mit Ausrichtung nach Osten in Richtung Eichendorffstraße errichtet werden, unzulässig. (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen
a) In dem urbanen Gebiet (MU) wird eine Traufhöhe (TH) festgesetzt.
Traufe im Sinne der Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird mit 70 m über Normalnull (NHN) festgelegt.
b) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Flachdächern darf ausnahmsweise durch Treppenhäuser und technische Anlagen wie z. B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstuhlaufbauten, Technikzentralen überschritten werden, sofern sie nicht den Belangen von Denkmalschutz oder Stadtbild entgegenstehen. Dabei wird die Grundfläche derartiger Anlagen auf maximal 15 % der zugehörigen Dachfläche beschränkt.
c) Technische Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien können bei Flachdächern auf maximal 50 % der Grundfläche der zugehörigen Dachfläche errichtet werden. Die unter 2.1 b) genannten Anlagen sind auf die Grundfläche anzurechnen.
d) Antennen, welche über die Versorgung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes hinausgehen, sind nicht zulässig.
e) Flachdächer im Sinne dieser Festsetzung sind Dächer, welche eine Dachneigung 0 Grad bis 10 Grad besitzen. Dächer mit einer Dachneigung von über 10 Grad sind als geneigte Dächer im Sinne dieser Festsetzung zu verstehen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Vordächer und untergeordnete Bauteile von weniger als 10 m².

2.2 Das festgesetzte oberste Vollgeschoss bildet zugleich das oberste Geschoss der Gebäude. Die Errichtung eines darüber hinaus gehenden Dachgeschosses oder Penthauses, welches unter der 2/3 Regelung der NBauO zu betrachten ist, ist nicht zulässig.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

3.1 Die jeweils zulässige Grundflächenzahl in dem urbanen Gebiet (MU) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (*bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*), Tiefgaragen, welche nicht mehr als 1,00 m oberhalb der Geländeoberfläche liegen sowie deren Zufahrten, auf bis zu 0,9 überschritten werden.

3.2 Die an die Eichendorffstraße angrenzende Baulinie darf für untergeordnete bauliche Anlagen/Bauteile wie Eingangsbauten oder Vordächer um bis zu 2,50 m auf der gesamten Länge des Gebäudes überschritten werden.

3.3 In dem urbanen Gebiet (MU) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise können in diesem Bereich auch Gebäude oder bauliche Anlagen als Grenzbebauung (ohne seitlichen Abstand) in geschlossener Bauweise errichtet werden, wenn die Einhaltung der hierfür erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
**(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

4.1 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) -oder vergleichbare Beleuchtungstypen- zulässig.

5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

5.1 Auf Flachdächern ist auf mindestens 50 % von der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Flachdächer im Sinne dieser Festsetzung sind Dächer, welche eine Dachneigung 0 Grad bis 10 Grad besitzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Vordächer und untergeordnete Bauteile von weniger als 10 m².

5.2 Die festgesetzten Begrünungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## Örtliche Bauvorschrift

aufgrund des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

**§ 1 Geltungsbereich**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das urbane Gebiet in dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Eichendorffstraße/An der Grundschule".
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Einfriedungen und die Errichtung/Ausgestaltung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

**§ 2 Einfriedungen**

Auf den östlichen Teilen der Flurstücke 19/82, 19/51 und 19/52 (alle Gemarkung Peine, alle Flur 3) sind Einfriedungen zwischen der östlich liegenden Eichendorffstraße und der Baulinie (gefluchtet auf die nördliche und südliche Straßenbegrenzungslinie der Eichendorffstraße) unzulässig.
Abgrenzungen der privaten Flächen zur Straßenfläche der Eichendorffstraße in Form von Pollern, Steinen, Blumen-/Pflanzkübeln, Beeten, einzelnen Windschutzelementen oder ähnlichem unterliegen nicht der ÖBV.

**§ 3 Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien**

Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien haben bei Flachdächern einen Abstand zu der lotrechten Verlängerung der Außenkannte der Außenwand einzuhalten. Der Abstand beträgt 1 H des höchsten Punktes der Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien.
Bei Errichtung einer Attika kann die Höhe der Attika, gemessen von der Oberkannte der Dachhaut bis Oberkannte Attika, mindernd auf den erforderlichen Abstand angerechnet werden.
Flachdächer im Sinne dieser Regelung sind Dächer, welche eine Dachneigung 0 Grad bis 10 Grad besitzen.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 2 und § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

**Hinweise**

1 Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Braunschweig -Bezirksarchäologie- anzuzeigen.
Bodenfunde sind an der Fundstelle zu belassen. Die Arbeiten im Bereich der Bodenfunde dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine wieder aufgenommen werden.
Werden Bodenfunde aus Fahrlässigkeit oder Vorsatz nicht unverzüglich angezeigt, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die nach § 35 NDSchG zu beurteilen ist.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Peine, den 01.10.2021
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11.05.2021. 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 21.07.2021
Katasteramt Peine

gez. Bartscht L. S.
Vermessungsoberamtsrat

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung.GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 16.07.2021
Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR

gez. H. Schwerdt
Planverfasser

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 03.02.2021 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 wahlweise die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung wurden vom 23.02.2021 bis 26.03.2021 öffentlich ausgelegt.

Peine, den 01.10.2021
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 01.10.2021
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

**RECHTSKRAFT**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 14.12.2021 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2021 in Kraft getreten.

Peine, den 16.12.2021
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 und der örtlichen Bauvorschrift 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

## Gesetzliche Grundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

j) Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 2020

**Begründung** | **Abwägung**

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Peine diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

Peine, den 01.10.2021

gez. Saemann L. S.
Bürgermeister

# Stadt Peine

**Bebauungsplan Nr. 170**
**„Westlich Eichendorffstraße / An der Grundschule"**
**mit örtlicher Bauvorschrift - Peine**
**und Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 39**
**"Ladenzentrum Eulenring-Ost" - Peine**

**Gemarkung: Peine** **Flur: 3** **Maßstab: 1 : 1.000**

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig