TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5) und (6), 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- kleine Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

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

2.1 Firsthöhe im Sinne der Festsetzung ist die Schnittlinie zwischen den Oberflächen der Dachhaut. Ist eine Schnittlinie nicht bestimmbar ist der höchste äußere Punkt des Daches bzw. der Attika für die Bestimmung der Höhe im Sinne der Firsthöhe maßgebend.
Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25)

4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:

Die vorhandene Weidefläche und die westlich angrenzende Ackerfläche sind durch Nutzungsaufgaben und Pflegemaßnahmen zu extensivem Grünland auf Moorböden zu entwickeln. Dazu ist eine jährliche Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Aufkommender Baum- und Strauchaufwuchs ist zu entfernen.

4.2 Auf den 5,0 m breiten Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen am **westlichen Plangebietsrand** ist je angefangene 10,0 lfm ein standortgerechter, heimischer, kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 2,0 m² der Fläche mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch als Hecke) anzupflanzen.

4.3 Auf den 3,0 m breiten Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen am **östlichen Plangebietsrand** ist je angefangene 15,0 lfm ein standortgerechter, heimischer, kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Zusätzlich ist je 2,0 m² der Fläche mindestens ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz (Strauch als Hecke) anzupflanzen.

4.4 Auf den 3,0 m breiten Flächen mit Anpflanzungsfestsetzung am **südlichen Plangebietsrand** ist je 2,0 m² der Fläche mindestens ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz (Strauch als Hecke) anzupflanzen.

4.5 Auf den 4,0 m breiten Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen **inmitten des Baugebiets** ist je 2,0 m² der Fläche mindestens ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz (Strauch als Hecke) anzupflanzen.

4.6 Für die Baum-Pflanzbindung der Baugrundstücke gilt folgende Festsetzung:

An den festgesetzten Standorten sind straßenbegleitend heimische, standortgerechte, kleinkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Standorte aller festgesetzten anzupflanzenden Bäume können geringfügig verschoben werden.

4.7 Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 60,00 m² versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Die unter Pkt. 4.2, 4.3, 4.6 zu pflanzenden Bäume werden hierauf angerechnet.

4.8 Ausführungsbestimmung zu Nr. 4.2 bis 4.7
Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen im gesamten Plangebiet sind spätestens in der zweiten folgenden Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle Ihres Abganges durch neue der gleichen Art in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(§§ 80 (3) und (5), 84 (3) Nr. 3 NBauO)

1. Bauvorschrift
Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Höhe der Straßen zugewandten Einfriedung auf 1 m festgesetzt, gemessen ab ausgebauter Straßenoberkante.

2. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € gemäß § 80 (5) NBauO geahndet werden.

HINWEISE

1. Im Plangebiet ist das DVGW – Regelwerk GW 125 und ATV – H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen zu beachten.

2. Das Merkblatt der „ Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" ist zu beachten.

3. Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf Altablagerungen hindeuten, ist dieses umgehend der unteren Abfall-, Bodenschütz- und Wasserbehörde des Landkreises Peine mitzuteilen.

4. Im gesamten Plangebiet sind beim Auffinden von archäologischen Funden die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Stadt Peine – Untere Denkmalschutzbehörde, Kantstraße 5, 31224 Peine, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

5. Nach Auskunft des Landkreis Peine muss bei der Versickerung des Oberflächenwassers mit erschwerten Verhältnissen gerechnet werden.
Sofern anfallendes Regenwasser ganz oder teilweise auf den Baugrundstücken versickert werden soll, ist hierzu ein gesonderter Antrag bei der Stadtentwässerung Peine zu stellen.
Es werden keine Regenwasser-Grundstücksanschlusschächte seitens der Stadtentwässerung Peine im Zuge der Erschließung vorgesehen. Diese müssen bei Bedarf vom Grundstückseigentümer privat und zu eigenen Lasten gesetzt werden.

6. Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse wird seitens der Stadtentwässerung Peine zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung geraten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei unterkellerten Gebäuden eine Abdichtung im Sinne der DIN 18195-6 gegen von außen drückendes und aufstauendes Sickerwasser erforderlich ist.

7. Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der westlich an das Plangebiet angrenzende Ackerflächen ggf. auch an Sonn- und Feiertagen und in späten Abendstunden Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen. Diese können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

Aufgrund des erfolgten Straßenausbaus ist eine durchgehende Einhaltung dieser Vorschrift nicht möglich. Daher muss diese Vorschrift nicht angewendet werden. Im Übrigen sind die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten. Einfriedungen dürfen inkl. etwaiger Stützmauern eine maximale Höhe von 2,0 m ab gewachsener Geländeoberfläche haben. Einfriedungen über dieses Maß hinaus sind bauantragspflichtig und müssen Grenzabstände einhalten.

Begründung mit Umweltbericht und Abwägung

Städtebaulicher Entwurf

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 07.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Peine, den 10.12.2015
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02. Dezember 2015 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 3. Quartal 2015. Für die Vollständigkeit des Nachweises der bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze wird keine Gewähr übernommen.
Die Darstellung der Liegenschaften ist geometrisch bedingt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich, nach einer Grenzfeststellung der Umringungsgrenzen des Bebauungsplanes.

Peine, den 02.12.2015
Katasteramt Peine

gez. Borch L. S.
Vermessungsoberamtsrat

PLANVERFASSER

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

Peine, den 10.12.2015
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 24.11.2014 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 29.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.12.2014 bis 16.01.2015 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 10.12.2015
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 26.11.2015 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 10.12.2015
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 19.01.2016 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.01.2016 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Peine, den 28.01.2016
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

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

d) Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

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

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 (5) und (6), 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2, 1.3)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen, maximal 2 Wohnungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)

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

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8,50 m — Höhe baulicher Anlagen 8,50 m ab Oberkante ausgebaute Straße. Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche

G+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Elektrizität hier: Trafostation

Abwasser hier: Pumpstation

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

Öffentliche Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.2 bis 4.5 und 4.8)

Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.6 bis 4.8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 "Nördlich Hainwaldweg" - Vöhrum (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

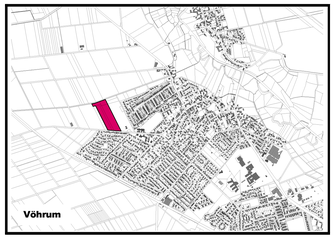
Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

56/5 — Flurstücksnummer

41 — Wohngebäude mit Hausnummer

sonstige Gebäude



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Peine diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Peine, den 10.12.2015

gez. Michael Kessler
Bürgermeister

L. S.

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 29
„Nördlich Hainwaldweg" - Vöhrum
(mit örtlicher Bauvorschrift)

Gemarkung: Vöhrum **Flur: 6** **Maßstab: 1 : 1.000**