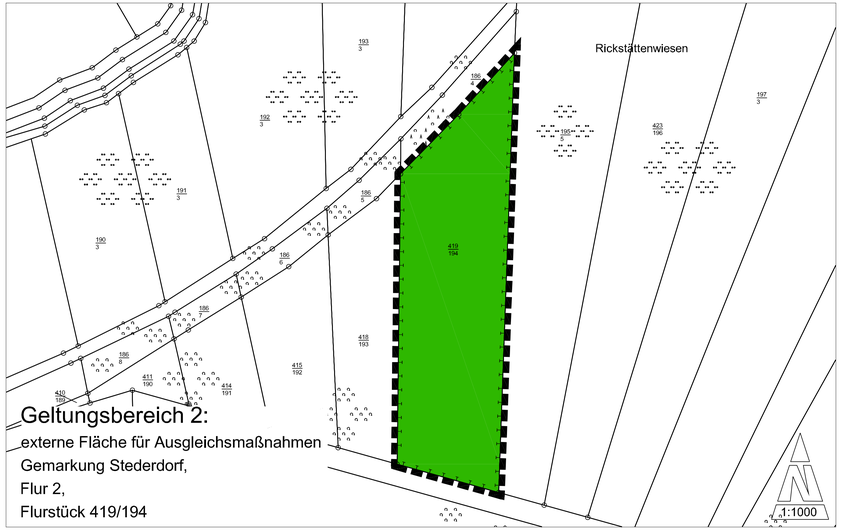


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE/N1 — eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1BauNVO

GE/N2 — eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textl. Festsetzung Nr. 1.2
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GH max = 82,50 üNN — maximal zulässige Gebäudehöhe mit Angabe der Meter über N.N.
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO

a — abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 2
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt (s. textl. Festsetzung Nr. 3.5 und Satelitenplan)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzungen Nr. 3.2
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen: Bäume, s. textl. Festsetzungen Nr. 3.1
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung: Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 Abs. 5 BauNVO

Flächen für Versickerungsmulden, s. textl. Festsetzung Nr. 3.4

ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 NStrG

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Standort der neuen Halle

z.B. 10.0 — Maßangaben in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N1
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe für die Be- und Verarbeitung, Lagerung und Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten.
- Lagerhäuser, Lagerplätze.
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Öffentliche Betriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N2
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe für die Be- und Verarbeitung, Lagerung und Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten.
- Lagerhäuser, Lagerplätze.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Öffentliche Betriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

1.3 Regelungen zum Einzelhandel (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufs- und Ausstellungsflächen, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind (eine deutlich flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb muss gegeben sein). Für die Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind maximal 200 m2 zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in den festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2BauGB)

2.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäudelängen über 50 m Länge sind zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB und § 56 Abs.1 Nr. 3 und Nr. 8 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Anpflanzen von straßenbegleitenden Straßenbäumen und Anlage einer Wiese innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Für die anzupflanzenden straßenbegleitenden Straßenbäume an der Kreisstraße K 5 sind folgende Artenspektren und Mindestqualitäten zu verwenden:

- Standortgerechte, heimische, mittelkronige Laubbaumarten.
- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang.

Die Pflanzstandorte können im Abstand variabel vorgenommen werden (eine Verschiebung bis zu max. 5 m ist zulässig). Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Anpflanzung der Einzelbäume ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art in der auf den Abgang folgenden nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen.

Die Flächen des von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifens entlang der Kreisstraße Nr. 5 sind im Bereich der festgesetzten Baumpflanzungen als Wiese anzusäegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Anpflanzen von flächigen Gehölzpflanzungen als Ortsrandeingrünung

Für die anzupflanzende Ortsrandeingrünung - flächige Gehölzpflanzungen (festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den nördlich, westlich und südlich gelegenen Grundstücksgrenzen) sind folgende Artenspektren und Mindestqualitäten zu verwenden:

- standortgerechte, heimische Arten des trockenen Eichen-Buchenwalds, zu max. 25 % aus Bäumen und zu mind. 75 % aus Sträuchern.
- Solitär: Bäume I. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang.
- sonstige Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm.
- Strauchearten: Strauch, 2x verpflanzt, 60/100 cm.

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Auf jeweils 20 m Länge ist zusätzlich eine Baumart 2. Ordnung als Solitär zu pflanzen. Die Anpflanzung der Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. 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 nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen. Die flächigen Gehölzpflanzungen sind während der ersten 5 Jahre mit einem Verbissschutzzaun zu schützen.

3.3 Einfriedungen

Dauerhafte Einfriedungen des Betriebsgeländes nach Norden und Westen sind nur auf der landschaftsabgewandten Seite am „inneren" Rand der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

3.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der neuen Lagerhalle ist auf den gekennzeichneten „Flächen für Versickerungsmulden" auf dem Betriebsgrundstück zur Versickerung zu bringen.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die der VEP 8 verursacht, werden innerhalb des Geltungsbereichs des VEP 8 ausgeglichen, sowie durch folgende Maßnahmen auf zwei weiteren externen Flächen.

1. externe Fläche:
Stadt Peine, Gemarkung Stederdorf, Flur 2, Flurstück 419/194 (7.212 m2):
Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen auf 50 % der Fläche, Entwicklung von Ackerbrachen auf der Restfläche. Die Anpflanzung der Gehölze ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art in der auf den Abgang folgenden nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen. Die flächigen Gehölzpflanzungen sind während der ersten 5 Jahre mit einem Verbissschutzzaun zu schützen.
(s. Planzeichnung - Geltungsbereich 2: externe Fläche für Ausgleichsmaßnahmen).

2. externe Fläche:
Gemeinde Wendeburg, Gemarkung Meerdorf, Flur 1 Flurstück 9/3 (7.529 m2):
Anlage eines Feldgehölzes aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern. Belassung eines 10 m breiten Krautsaumes entlang der Kreisstraße 62 sowie von 5 m breiten unbepflanzten Saumzonen zu den sonstigen Grenzen. Die Anpflanzung der Bäume und Sträucher ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. 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 nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen. Die flächigen Gehölzpflanzungen sind während der ersten 5 Jahre mit einem Verbissschutzzaun zu schützen.
Die Durchführung dieser Maßnahme wird über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum VEP 8 sichergestellt.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Zulässige Farbgebung

Für die außen sichtbaren Bauteile der Haupt und Nebenanlagen sind ausschließlich Farben aus den Farbspektren gelb, grün und grau zulässig. Transparente Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen. Ausnahmsweise sind für Rahmen, Profile, Streben, Stützen, Leisten und sonstige linear in Erscheinung tretende Bauteile andere als die unter Satz 1 aufgeführten Farben zulässig.

Hinweise

1. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Peine zu benachrichtigen.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

3. Archäologische Funde

Sollten bei Aushubarbeiten archäologische Funde gemacht werden, ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

4. Oberflächenwasser / Abwasser

Oberflächenwasser und Abwasser aus dem Gewerbegebiet dürfen dem Straßengelände der Kreisstraße K 5 nicht zugeführt werden.

5. Baumschutz während der Bauarbeiten

Vorhandene Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4).

6. Schädigungen von zu erhaltenden Bäumen an der Kreisstraße Nr. 5

Sollten durch Bauarbeiten die zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Kreisstraße Nr. 5 beschädigt werden, sind die anfallenden Kosten für Pflege und / oder Ersatzpflanzungen durch den Verursacher zu tragen.

7. Zulässigkeit von Kronenrückschnitten

Kronenrückschnitte der vorhandenen Eichen im Plangebiet sind nur in Abstimmung mit dem Landkreis Peine, Untere Naturschutzbehörde, zulässig. Überhängende Äste sind zu dulden.

8. Weitere naturschutzfachliche Hinweise

Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März vorzunehmen.

Die Baufeldräumung auf der Erweiterungsfläche ist außerhalb des Zeitraums vom 1. April bis 15. Juli vorzunehmen.

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

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 am 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

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 bekannt gemacht.

Peine, den
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

Erster Stadtrat

PLANUNTERLAGE

Der anliegende Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.11.2012 ist Bestandteil der Planunterlage. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 1. Quartal 2011. 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.*

*Nur Geltungsbereich 1

Peine, den 27.11.2012
Katasteramt Peine

gez. Borch
Vermessungsoberamtsrat

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das Planungsbüro STADT RAUM = PLAN, Bernd Schürmann, Wilhelmstraße 8, 25524 Itzehoe.

Peine, den 28.11.2012
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 23.04.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.05.2012 bis 25.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Peine, den 28.11.2012
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den 28.11.2012
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 17.04.2013 im Amtsblatt des Landkreises Peine bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.04.2013 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Peine, den 18.10.2013
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

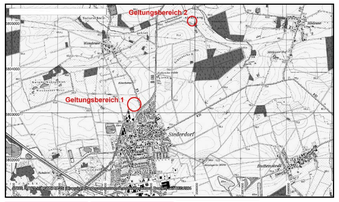
gez. Hans-Jürgen Tarrey
Erster Stadtrat

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 | Umweltbericht | Artenschutz
Abwägung | Zusammenfassende Erklärung

Präambel

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

Peine, den 04.12.2012

gez. Michael Kessler
Bürgermeister

L. S.

Stadt Peine

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 8 mit örtlichen Bauvorschriften -
STEDERDORF- „LANDHANDEL WESTLICH KATZENMEER / AN DER K5"
UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31 - STEDERDORF- „SÜDWESTLICH DER K5"

Gemarkung: Stederdorf Flur: 1 Maßstab: 1 : 1.000