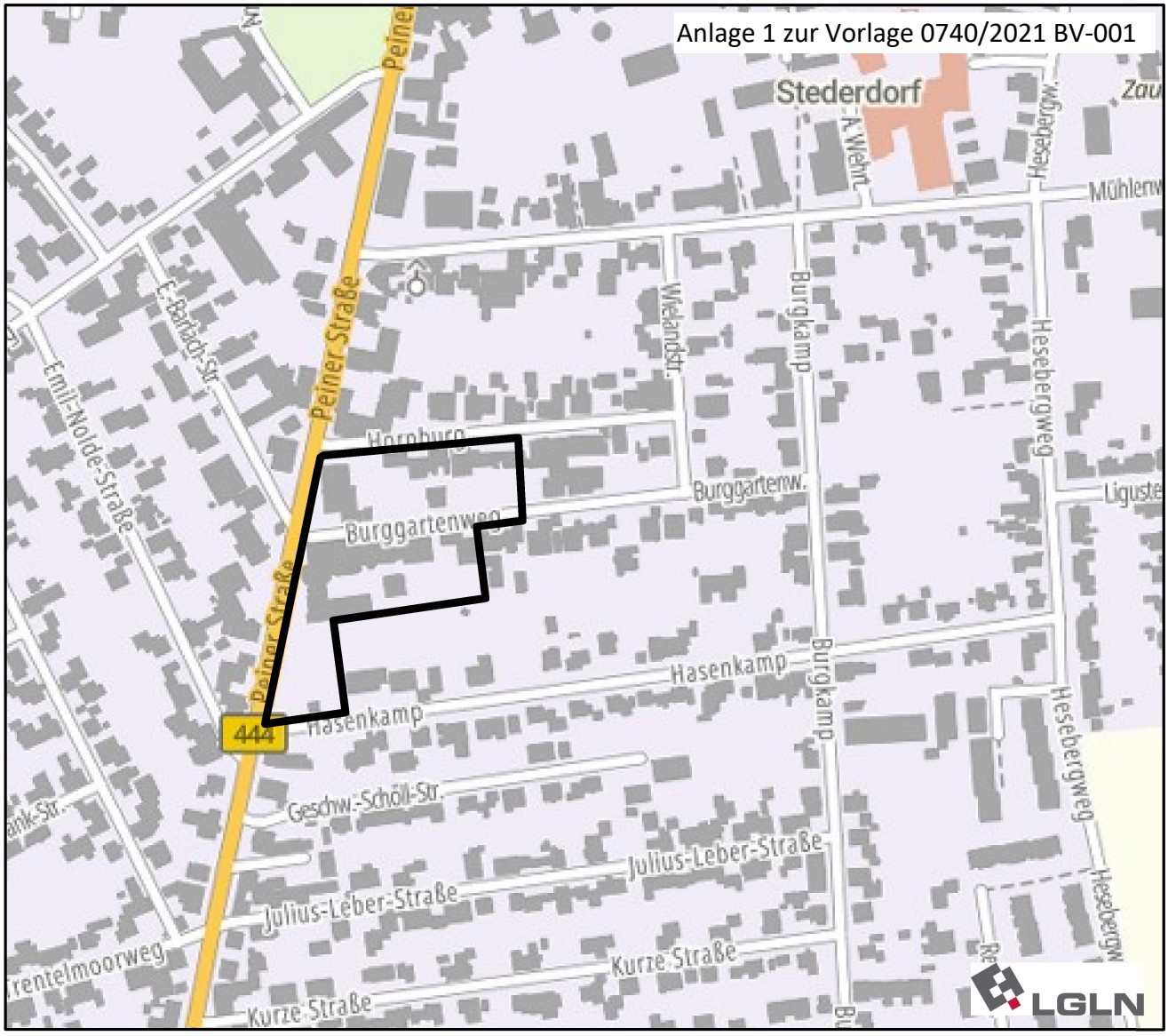


Verkleinerter Auszug aus der GeobasisdatenViewer Nds., unmaßstäblich

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 ____._____._____

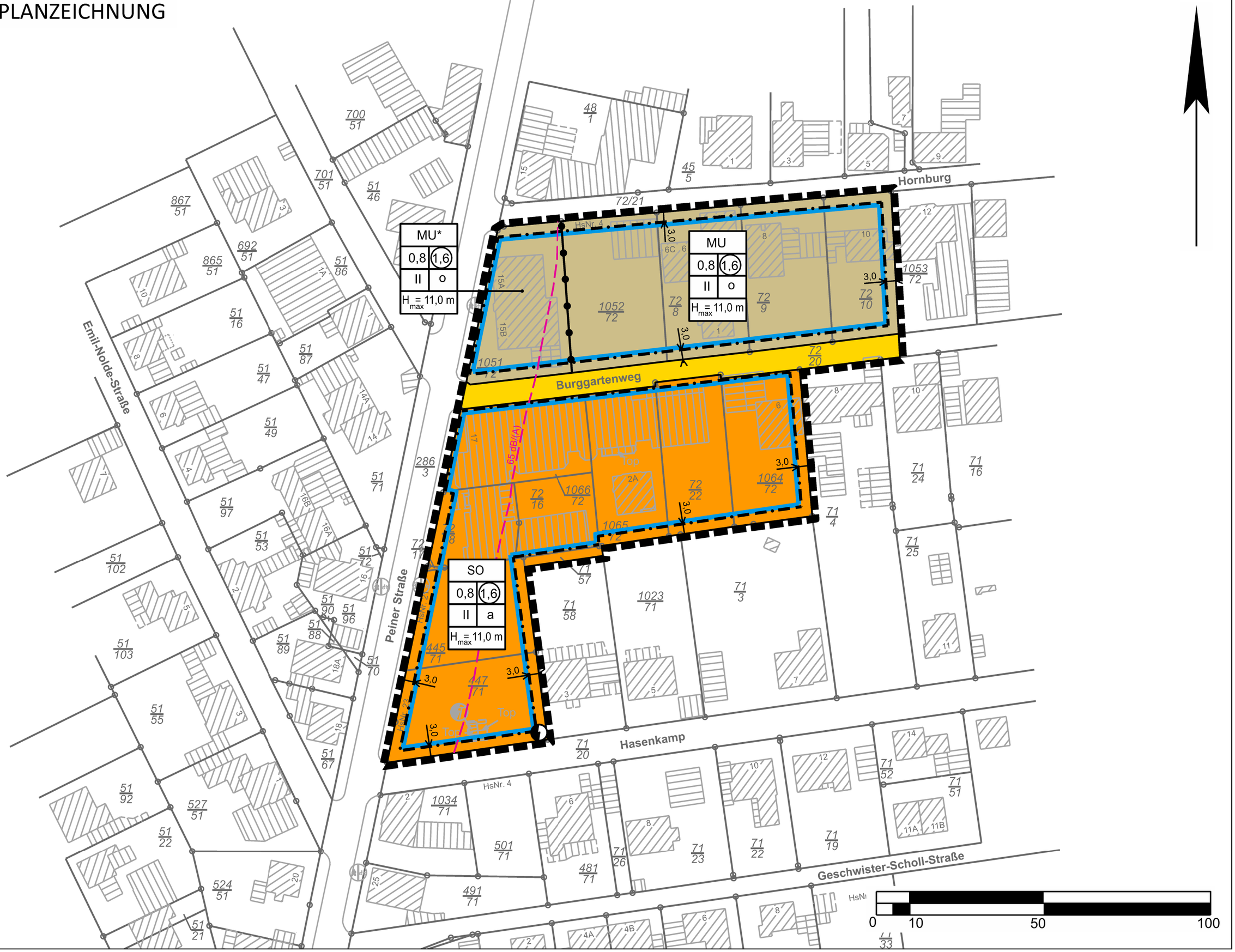
..... L. S.
Bürgermeister

Stadt Peine

Bebauungsplan Nr. 35 "Sondergebiet Hotel, Peiner Straße zwischen Burggartenweg und Hasenkamp" - Stederdorf -

Gemarkung: Stederdorf Flur: 4 Maßstab 1 : 1:000

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MU/MU* — urbane Gebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

SO — sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO "Hotel" (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,6 — Geschossflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H_{max} = 11,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

Elektrizität, hier: Trafo

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN

65 dB(A) — maßgeblicher Außenlärmpegel (s. textliche Festsetzung Nr. 6)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

128/77 — Flurstücksnummer

Bauwerk

Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet Hotel, Peiner Straße zwischen Burggartenweg und Hasenkamp“ - Stederdorf -

Stand 16.07.2026 (für §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Textliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet

In dem urbanen Gebiet MU sind gem. § 6a BauNVO zulässig:

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

Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Gem. § 6a (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im MU* im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind.

Sonstiges Sondergebiet SO „Hotel“

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „SO“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (§ 11 BauNVO) sind Hotels und hotelbezogene Einrichtungen und Anlagen zulässig. Dazu gehören auch gastronomische Betriebe.
Im Erdgeschoss vom Hotelbetrieb sind unabhängige gewerbliche Nutzungen mit jeweils bis zu 80 m² Nutzfläche zulässig.
Zudem sind im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ auch Wohnnutzungen für Betriebsinhabende und Mitarbeitende, die der Hotel- oder Gastronomienutzung im sonstigen Sondergebiet angehören, sowie deren Angehörige zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden. Hiervon abweichend dürfen Parkhäuser bzw. Parkpaletten nur eine Gebäudehöhe von max. 7,0 m aufweisen. Die festgesetzte Höhe kann bei Parkhäusern und Parkpaletten durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Solaranlagen) um max. 1,50 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberer Abschluss des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Als höchster Punkt der Verkehrsfläche gilt die endausgebaute Straße in dem Abschnitt, der an das jeweilige Grundstück angrenzt und diesem zur Haupterschließung dient (Haupteingang des Gebäudes).
Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Dachbereich von vorhandenen Gebäuden mit mehr als der im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzten Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse sind gem. § 16 (6) BauNVO zulässig, sofern sich dadurch die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 bestehende Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse des jeweiligen Gebäudes nicht erhöht.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet SO wird die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise (bezogen auf die Abstände von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen und untereinander).

4. Nebenanlagen zur Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 12 BauGB)

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und Nr. 25a BauGB)

Fassadenflächen von Parkhäusern und Parkpaletten sind, mit Ausnahme von Öffnungselementen (z.B. Fenster, Türen/Tore, Lüftungsschächte), flächig mit starkwüchsigen Kletterpflanzen (Efeu oder wilder Wein) zu begrünen. Die Art der Ausführung ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Befinden sich ebenerdige Stellplatzanlagen (ab drei Stellplätzen) so auf einem Grundstück, dass keine bauliche Anlage zwischen ihnen und dem öffentlichen Straßenraum steht, ist entlang der betreffenden Grundstücksgrenze auf dem privaten Grundstück eine dichte Hainbuchenhecke (mind. alle laufenden 70 cm ein 2x verpflanzter Strauch mit einer Mindesthöhe von 70 cm) als Einfriedung zu pflanzen und auf mindestens 1,50 m Höhe heranzuziehen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von den Vorgaben ausgenommen.

Die Pflanzung hat spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage durch den entsprechenden Eigentümer zu erfolgen und ist bei Abgang oder Lückenbildung durch diesen zu ersetzen.

6. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Anhang C des Schallgutachtens 168428-A-1 nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

2. Belüftung von Schlafräumen

Schutzbedürfte Räume, die zum Schlafen vorgesehenen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.

3. Außenwohnbereiche

Innerhalb des mit Werten über 64 dB(A) gekennzeichneten Bereichs sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien, geschlossene Brüstungen oder Verglasungen) geschützt werden. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss ein Beurteilungspegel unter 64 dB(A) in der Mitte des Außenwohnbereichs in Personenhöhe sichergestellt werden.

4. Ausnahmeklausel

Von den Festsetzungen 1) bis 3) kann abgewichen werden, sofern ein gutachterlicher Einzelnachweis darüber erbracht wird, dass aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z.B. Baukörperstellung, Position der Fenster, Gestalt der Baukörper o.Ä.) geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, als nach den Festsetzungen 1) bis 3) angeordnet sind.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Baufeldfreimachung

Die Bestimmungen des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Zum Schutz der Fauna dürfen Baufeldherrichtungen (Baufeldräumungen, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten wird, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt Peine ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Denkmalschutz/Bodenfunde

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig anzuzeigen. Bodenfunde sind an der Fundstelle zu lassen. Die Arbeiten im Bereich der Bodenfunde dürfen erst nach Freigabe durch die genannten Stellen wiederaufgenommen werden.

Einsichtnahme von Regelwerken

Die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen genannten Regelwerke können im Rathaus der Stadt Peine eingesehen werden.

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010, 64), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 82)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ____.____._____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Sondergebiet Hotel, Peiner Straße zwischen Burggartenweg und Hasenkamp“ im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2, Ziffer 1 bis 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____.____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

Peine, den ____.____._____
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

.....
Erster Stadtrat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Peine, Gemarkung Stederdorf, Flur 4

Maßstab: 1:1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.07.2025).

Celle, den ___.___._____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Sondergebiet Hotel, Peiner Straße zwischen Burggartenweg und Hasenkamp“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, ____.____._____

.....
Planverfasser/-in

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am ___.___._____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetseite mit den Planunterlagen sowie die Dauer der Veröffentlichung wurden am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat zusätzlich vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____ öffentlich ausgelegen.
Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ____.____._____ statt.

Peine, den ____.____._____
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

.....
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Peine hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am ___.___._____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Peine, den ____.____._____
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

.....
Erster Stadtrat

Rechtskraft

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

Peine, den ____.____._____
Stadt Peine - Der Bürgermeister in Vertretung

.....
Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

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