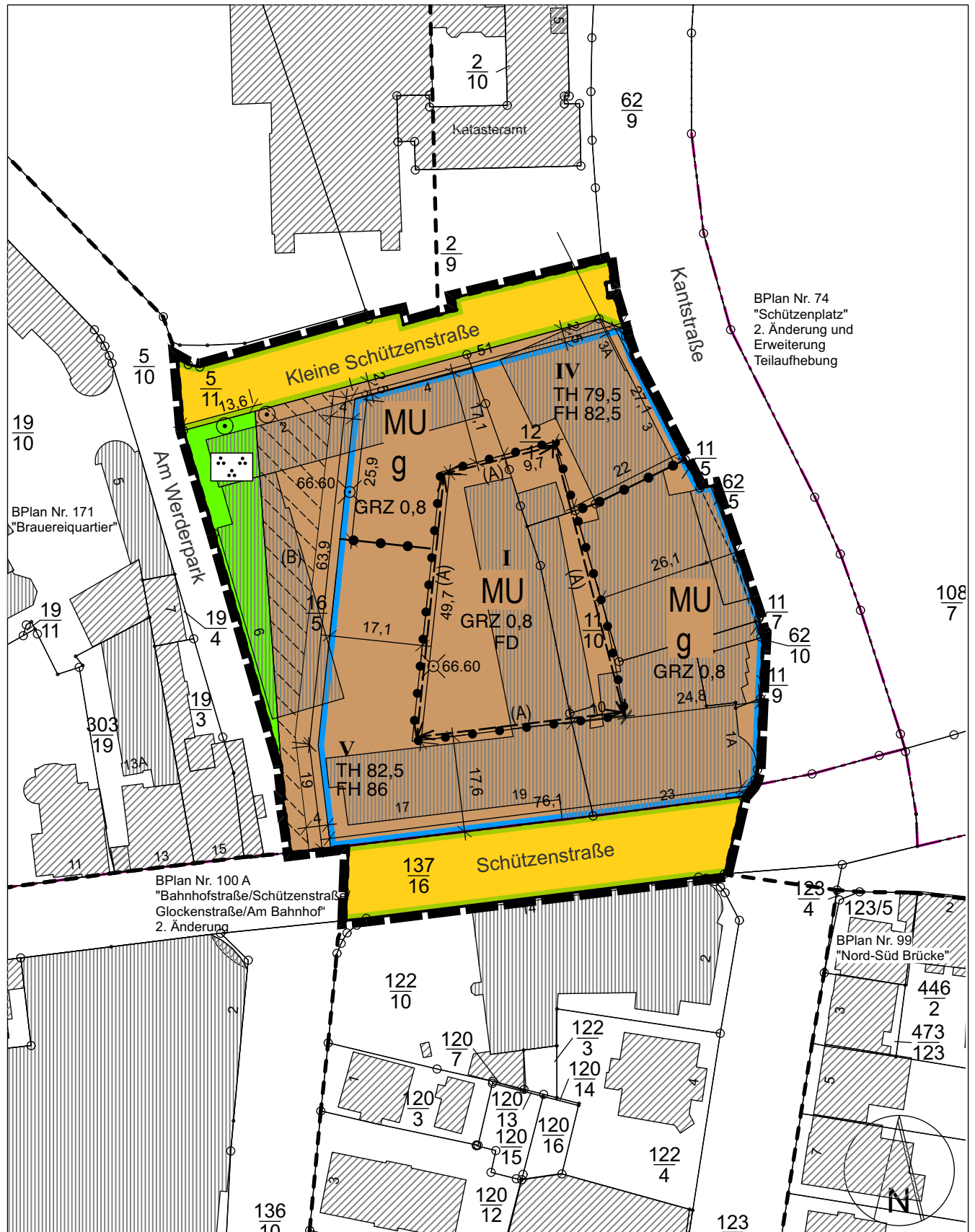


**Stadt Peine**

**Nr. 172 „Kleine Schützenstraße/ Schützenplatz/ Schützenstraße/  
Am Werderpark“ (Schützenhof)**


Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Stand 12/2022)  
 und Digitale Topographische Karte 1:25.000 (DTK25)  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
 Vermessungs- und Katasterverwaltung © (2022) LGLN



# Zeichnerische Festsetzungen

## ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

 **MU** Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1, 1.2)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

z.B. **GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

z.B. **IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**GH** Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

**FH** Firsthöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß

**TH** Traufhöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß

**FD** Flachdach

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

**g** Geschlossene Bauweise

 Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche

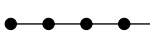
 Parkanlage

### 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


 Erhaltung von Einzelbäumen

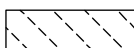
### SONSTIGE PLANZEICHEN:


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 172

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

 Angrenzende Bebauungspläne


z.B. (A)  Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)

 Ausschluss von Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)

(B)  Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)


### ERKLÄRUNG DER PLANUNTERLAGE

 Vorhandene Gebäude (Wirtschaft oder Gewerbe)

 Vorhandene Gebäude (Wohngebäude)

 Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 Flurgrenze

 Geländeoberfläche bezogen auf NHN

z.B.  $\frac{5}{11}$  Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.1 In dem urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss an den Straßenseiten zur Kantstraße, Schützenstraße und zu der Straße Am Werderpark eine Wohnnutzung unzulässig.
- 1.2 In dem urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Tankstellen unzulässig.
- 1.3 Auf der mit „(B)“ gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig, ausgenommen davon sind Wege.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Im urbanen Gebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.
- 2.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische oder sonstigen Dachaufbauten, zum Beispiel Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen sind nur um bis zu 2,0 m zulässig.

## 3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in dem urbanen Gebiet in den Wohnungen die Schlafzimmer/Kinderzimmer zu der lärmabgewandten Seite auszurichten. In Wohnungen, bei denen dies nicht erfüllt werden kann, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zu verwenden, die es ermöglichen, dass in den Schlafräumen/Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ausreichender Lärmschutz geleistet werden kann.
- 3.2. Für einen mit einem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereich (z.B. Loggia, Balkon, Terrasse) einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, Glaselemente oder andere geeignete bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem jeweiligen Außenbereich ein Beurteilungspegel am Tag von  $\leq 62$  dB(A) erreicht wird. Der maßgebende Immissionsort ist der Mittelpunkt des jeweiligen Außenwohnbereichs, insbesondere einer Terrasse, einer Loggia und eines Balkons, in einer Höhe von 1,20m über der Oberkante des Fertigfußboden.
- 3.3. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind für die in den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenbereichen gelegenen Wohnungen entweder nicht öffentbare Fenster einzubauen oder es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen

- a. während der Tagzeit 0,5 m vor offenbaren Fenstern ein Immissionspegel von 63 dB(A) nicht überschritten wird und
- b. während der Nachtzeit insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 3.4. Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind oder wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### **4. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 4.1. Dachflächen, die als Flachdächer ausgebildet werden, sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen.
- 4.2. In dem Bereich, in dem eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig ist, sind die Dachflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu 50 v. H. mit Kleingehölzen und Stauden zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf den Dachflächen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 b) BauGB)

- 5.1. Die mit „(B)“ gekennzeichnete Fläche ist zu mind. 50 % unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit wasser-, - oder luftundurchlässigen Materialien, Mineralstoffe wie Steine, Kies o.Ä. sind unzulässig.
- 5.2. In dem urbanen Gebiet sind an geeigneten Stellen jeweils sechs Fledermausspaltkästen, sechs Nisthilfen für Nischenbrüter, neun Mauerseglerkästen und sechs Sperlingskoloniekästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die in Satz 1 benannten Ersatzlebensstätten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an Nebengebäuden und/ oder Bäumen anzubringen und zu erhalten.

# HINWEISE

## Werbeanlagen

Es gilt die Werbesatzung für den Innenstadtbereich der Stadt Peine in der Fassung vom 28. April 2005/ 23. Juni 2005.

## Denkmalschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund archäologischer Funde in umliegenden Gebieten mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen. Alle erdberührenden Arbeiten innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen gem. § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine. Gem. § 20 NDSchG unter ist Folgendes zu beachten:

- a) Alle Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine und sind bis zur Sohl-, bzw. Gründungstiefe baubegleitend archäologisch zu betreuen
- b) Die archäologische Begleitung ist nach den Standards der archäologischen Kommission für Niedersachsen auszuführen.
- c) Für die Grabung ist eine Grabungsziffer des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bezirksarchäologie Braunschweig abzurufen.
- d) Die Kosten der archäologischen Baubegleitung sind nach § 6 Abs. 3 NDSchG zu durch den Veranlasser zu tragen.

## Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Abbruch- und Rodungsarbeiten sind im Zeitraum November bis März durchzuführen. Alternativ muss eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Gutachter gewährleistet sein. .

## Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

## Altlasten

In mittelbarer Umgebung sind Altlasten bekannt, die nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet haben. Sollte eine Grundwasserhaltung vorgesehen sein, so ist die Möglichkeit von Schadstoffmobilisierungen zu berücksichtigen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig einzubeziehen.