

## Textliche Festsetzungen (TF)

1. Das **Gewerbegebiet** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfunktionen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind i. S. von § 1 Abs. 5 und Abs. 6, Satz 1, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In Anlehnung an § 1 Abs. 9 BauNVO werden Schrottplätze als Unterart der Lagerplätze aus dem Zulässigkeitskatalog der Gewerbegebietsnutzung ausgeschlossen.

2. Das **Mischgebiet** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenabnutzung, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind - gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO - sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (die im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden können) sind i. S. von § 1 Abs. 5 und Abs. 6, Satz 1, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist eine Firsthöhe (FH) für Gebäude von maximal 10,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die nach § 9, Abs. 3, S. 1 BauGB festgelegte Geländeoberfläche in Meter ü. NN. In der Planzeichnung ist die natürliche Geländeoberfläche durch Rasterpunkte mit Höhenangabe festgesetzt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist im Einzelfall durch Geländeschnitte nachzuweisen.

Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, Solaranlagen o. ä. Dachaufbauten sind von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen, soweit sie untergeordnet sind. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses.

4. Es gilt eine abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörperlängen und -breiten von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstands vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

5. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der K 139 ist die Anlage von Stellplätzen zulässig.

6. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste 1 in bunter Mischung zu pflanzen. Je 40 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist 1 standortheimischer Laubbaum mit einem wechselnden Pflanzenabstand von 4 bis 12 m anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind standortheimische Sträucher flächig in versetzten Reihen, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzenabstand in der Reihe 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecken sind abschnittsweise entsprechend dem Baufortschritt spätestens in der auf den Baubeginn einer baugenehmigungspflichtigen Anlage folgenden Pflanzperiode anzupflanzen (bis zur Flucht der jeweiligen westlichsten Gebäudefassade).

7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese mit 24 Obstbäumen regionaler Sorten anzulegen. Die Obstbäume sind gemäß Pflanzenliste 2 als Hochstämme, Stammdurchmesser 10-12 cm in einem Abstand von 10 m (Bauabstand in der Reihe und Reihenabstand) zu pflanzen. Das Anwuchslicht ist jeder Baum mit 2 Anbindpfählen und Kokosbindung zu fixieren. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. ab dem 15. Juli bis 2 Mähterme im Jahr mit Entfernen des Mähgutes von der Fläche. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Beweidung ist nicht erlaubt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Die Streuobstwiese ist spätestens in der auf den Baubeginn einer baugenehmigungspflichtigen Anlage im 2. Bauabschnitt folgenden Pflanzperiode anzulegen.

8. Das **Kompensationsdefizit** von 6.253 Werteinheiten wird kapitalisiert und ist vom Vorhabenträger durch die Zahlung von Ersatzgeld zu leisten. Die Zahlung des Ersatzgeldes erfolgt abschnittsweise je nach Realisierung der Bauabschnitte jeweils im Jahr des Baubeginns einer baugenehmigungspflichtigen Anlage des entsprechenden Bauabschnitts. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Flecken Bücken und dem Vorhabenträger geregelt.

### Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher)

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	H 3 x v. StU 10-12*
Betula pendula	Sand-Birke	H 3 x v. StU 10-12
Carpinus betulus	Hainbuche	H 3 x v. StU 10-12
Quercus robur	Stiel-Eiche	H 3 x v. StU 10-12
Sorbus aucuparia	Eberesche	H 3 x v. StU 10-12
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	v. Str. 4Tr. 60-100**
Crataegus monogyna	Weißdorn	v. Str. 3Tr. 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	v. Str. 3Tr. 60-100
Rhamnus frangula	Faulbaum	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa canina	Hundsrosen	v. Str. 3Tr. 60-100
Salix caprea	Sal-Weide	v. Str. 3Tr. 60-100

\* H 3 x v. StU 10-12 = Hochstamm, dreimal verzweigt, Stammdurchmesser 10-12 cm in 1m Höhe

\*\* v. Str. 4Tr. 60-100 = verzweigter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

### Pflanzenliste 2:

(Obstbäume)

Apfel*	Birnen*
Boskoop	Boss's Flaschenbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Clapps Liebling
Grüne Herbstrenette	Concordbirne
Grüne Renette	Gärtner Birnbirne
Holsteiner Cox	Graf von Paris
Jakob Lebel	Gute Luise
Krügers Dickstiel	Köstliche von Chameau
Ontarioapfel	Williams Christbirne
Roter Berliner	
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden*	SÜDKIRSCHEN*
Büher Frükhawesche	Bültner's Rote Körnerkirsche
Graf Althans Reneklode	Große Prinzessin Kirsche
Hauszwetsche	Große Schwarze Körnerkirsche
Königin Victoria	Hedelfinger Riesenkirsche
Nancyimabelle	Kassins Frühe Herzkrone
Ontariofraise	Schneiders Späte Körnerkirsche

\* Obstbäume regionaler Sorten, Hochstämme, Stammdurchmesser 10 bis 12 cm

## HINWEISE

### Bodenutzung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg zu benachrichtigen.

### Denkmalsschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefässerreste, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Calle Tietjen" wurde ausgearbeitet von:  
Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.

Geschäftsstelle Verden  
Lindhooper Straße 59  
27283 Verden

Verden, 08.11.2012

Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.  
Gemeinnützige Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes  
Geschäftsstelle Verden  
Lindhooper Straße 89 - 27283 Verden  
Telefon 0 42 31 98 12 - 60 Telefax 0 42 31 98 12 - 40  
Planverfasser

### Verfahrensvermerke

#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat des Flecken Bücken den Bebauungsplanes Nr. 24 "Calle Tietjen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Flecken Bücken, 13.09.2012

  
Der Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bücken hat in seiner Sitzung am 06.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Calle Tietjen" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Flecken Bücken, 13.01.2012

  
Der Bürgermeister

#### Planungsunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2011 

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

#### Die Planunterlage wurde gefertigt von:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Vermessungsbüro Spindler & Kaumann  
Georgstraße 26  
31526 Nienburg

Nienburg, 15.11.2012

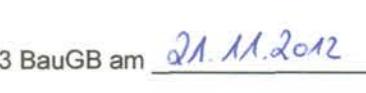


  
Unterschrift

#### Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Bücken hat den Bebauungsplanes Nr. 24 "Calle Tietjen" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.09.2012 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

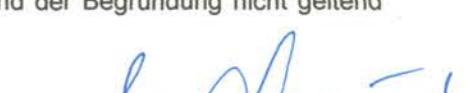
Flecken Bücken, 19.09.2012

  
Der Bürgermeister

#### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Calle Tietjen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 21.11.2012 in Kraft getreten.

Flecken Bücken, 05.12.2012

  
Der Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Flecken Bücken, 04.02.2014

  
Der Bürgermeister

### Flecken Bücken

### Ortsteil Calle

### Bebauungsplan Nr. 24 "Calle Tietjen"