

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.

Ausnahme: können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee 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, Gartenbaubetriebe, 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, natürliche Geländeoberfläche in Meter ü. NN. In der Planzeichnung ist die natürliche Geländeoberfläche durch Rasterpunkte mit Höhenangaben 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 Hauptgesimes.

4. Es gilt eine abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörperlängen und -breiten von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften 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 m² Pflanzfläche ist 1 standortheimischer Laubbaum mit einem wechselnden Pflanzabstand von 4 bis 12 m anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind standortheimische Sträucher flächig in versetzten Reihen, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 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, Stammumfang 10-12 cm in einem Abstand von 10 m (Baumabstand in der Reihe und Reihenabstand) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Baum mit 2 Anbindpfählen und Kokosbindung zu fixieren. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. ab dem 15. Juli 1 bis 2 Mähtermin 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 Vorhabensträger 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 Vorhabensträger geregelt.

Pflanzenliste 1:

(heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher)

| Botanischer Name   | Deutscher Name | Mindestqualität      |
|--------------------|----------------|----------------------|
| <b>Bäume</b>       |                |                      |
| Acer campestre     | Feld-Ahorn     | H 3 x v. SIU 10-12*  |
| Betula pendula     | Sand-Birke     | H 3 x v. SIU 10-12   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche      | H 3 x v. SIU 10-12   |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche    | H 3 x v. SIU 10-12   |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche      | H 3 x v. SIU 10-12   |
| <b>Sträucher</b>   |                |                      |
| 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. SIU 10-12 = Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1m Höhe  
\*\* v.Str. 4Tr. 60-100 = verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzenliste 2:

(Obstbäume)

| Äpfel*                              | Birnen*                         |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Boskoop                             | Bosc's Flaschenbirne            |
| Grahams Jubiläumsapfel              | Clapps Liebling                 |
| Graue Herbstrenette                 | Conferencabirne                 |
| Gravenstein                         | Gellerts Butterbirne            |
| Holsteiner Cox                      | Gräfin von Paris                |
| Jakob Lebel                         | Gute Luise                      |
| Krögers Dickstiel                   | Köstliche von Chameu            |
| Ontarioapfel                        | Williams Christbirne            |
| Roter Berlepsch                     |                                 |
| Pflaumen, Zwetschen und Renekloten* | Südkirschen*                    |
| Bühler Frühzwetsche                 | Büttners Rote Knorpelkirsche    |
| Graf Althaus Renekode               | Große Prinzesskirsche           |
| Hauszwetsche                        | Große Schwarze Knorpelkirsche   |
| Königin Victoria                    | Hedelfinger Riesenkirsche       |
| Nancyrabelle                        | Kassine Frühe Herzkirsche       |
| Ontarioapfel                        | Schneiders Späte Knorpelkirsche |

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

HINWEISE

Bodenschutz

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

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken 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.

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 Bebauungsplan 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, 19.11.2012

Der Bürgermeister

Planungsunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2011



Landsamt 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 & Kaupmann

Georgstraße 26

31582 Nienburg

Nienburg, 15.11.2012



Unterschrift

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 Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Calle Tietjen" wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Verden

Lindhooper Straße 59

27283 Verden

Verden, 08.11.2012

**Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.**  
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes  
Geschäftsstelle Verden  
Lindhooper Straße 59 · 27283 Verden  
Telefon 0 42 31 / 92 12-0 · Telefax 92 12-40  
E-Mail: info-verden@nlg.de  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bücken hat in seiner Sitzung am 16.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Calle Tietjen" sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 04.06.2012 bis 04.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Flecken Bücken, 19.11.2012

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Bücken hat den Bebauungsplan 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, 19.11.2012

Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Calle Tietjen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2012

in der Kreiszeitung 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 Inkraft-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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO) - siehe TF 1



Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO) - siehe TF 2

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl

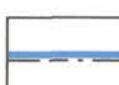
FH = 10,0 m

maximal zulässige Firsthöhe - siehe TF 3

37,52

Höhenlage des Geländes in Metern über NN  
§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise (siehe TF 4)

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

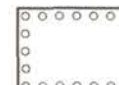


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten



Einfahrtbereich

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. TF 6)

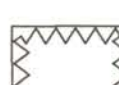


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. TF 7)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

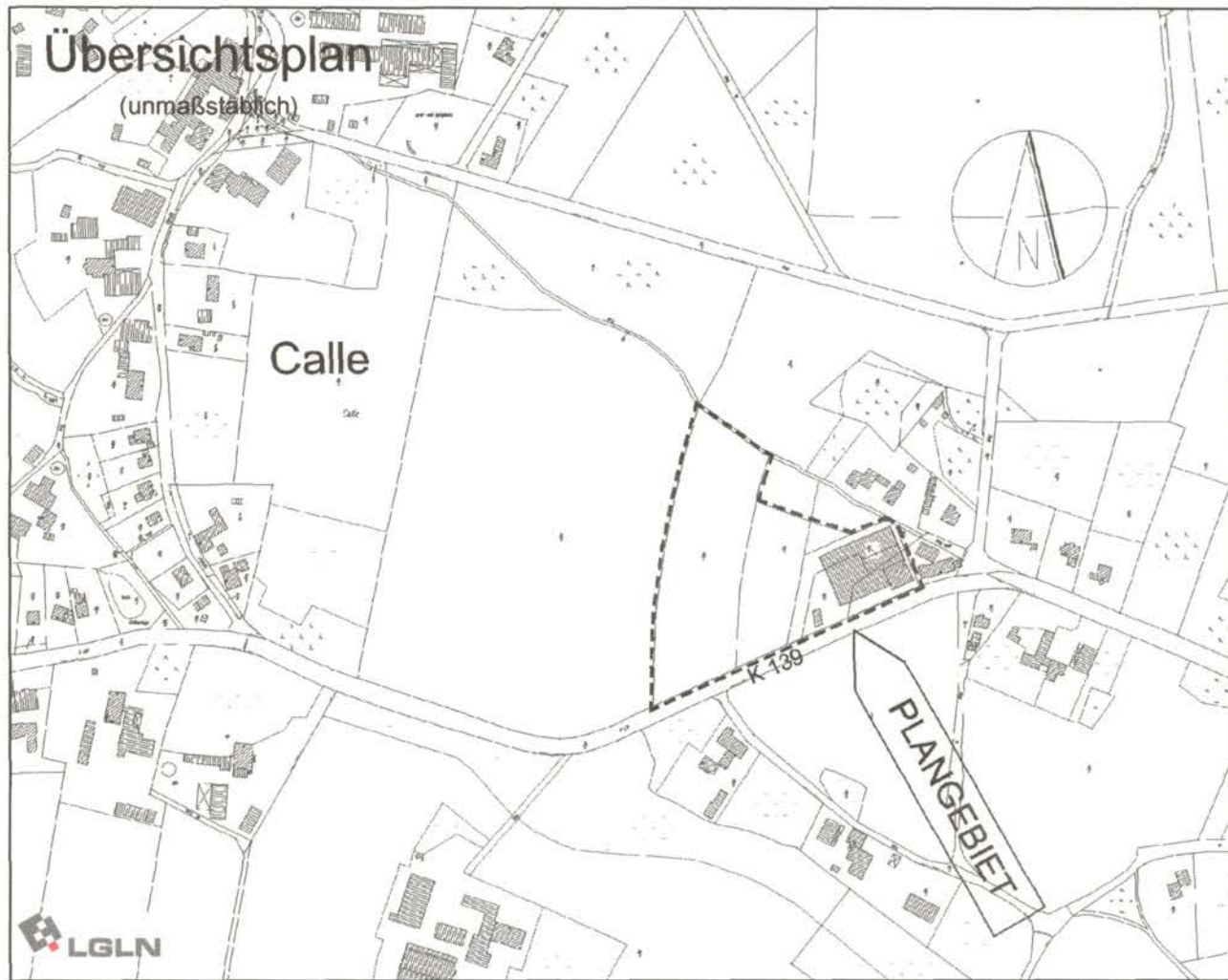


Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone) § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB



Flecken Bücken  
Ortsteil Calle

Bebauungsplan Nr. 24  
"Calle Tietjen"



URSCHRIFT

Diese Planzeichnung wurde ausgearbeitet von:  
**Niedersächsische Landgesellschaft mbH**  
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes  
Lindhooper Straße 59  
27283 Verden  
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 60  
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0  
E-Mail: info-verden@nlg.de  
www.nlg.de



aktiv für  
Land und  
Wasser

Maßstab 1:1.000  
Planer: Borchers  
Zeichnung: Borchers



Stand: URSCHRIFT

geändert: