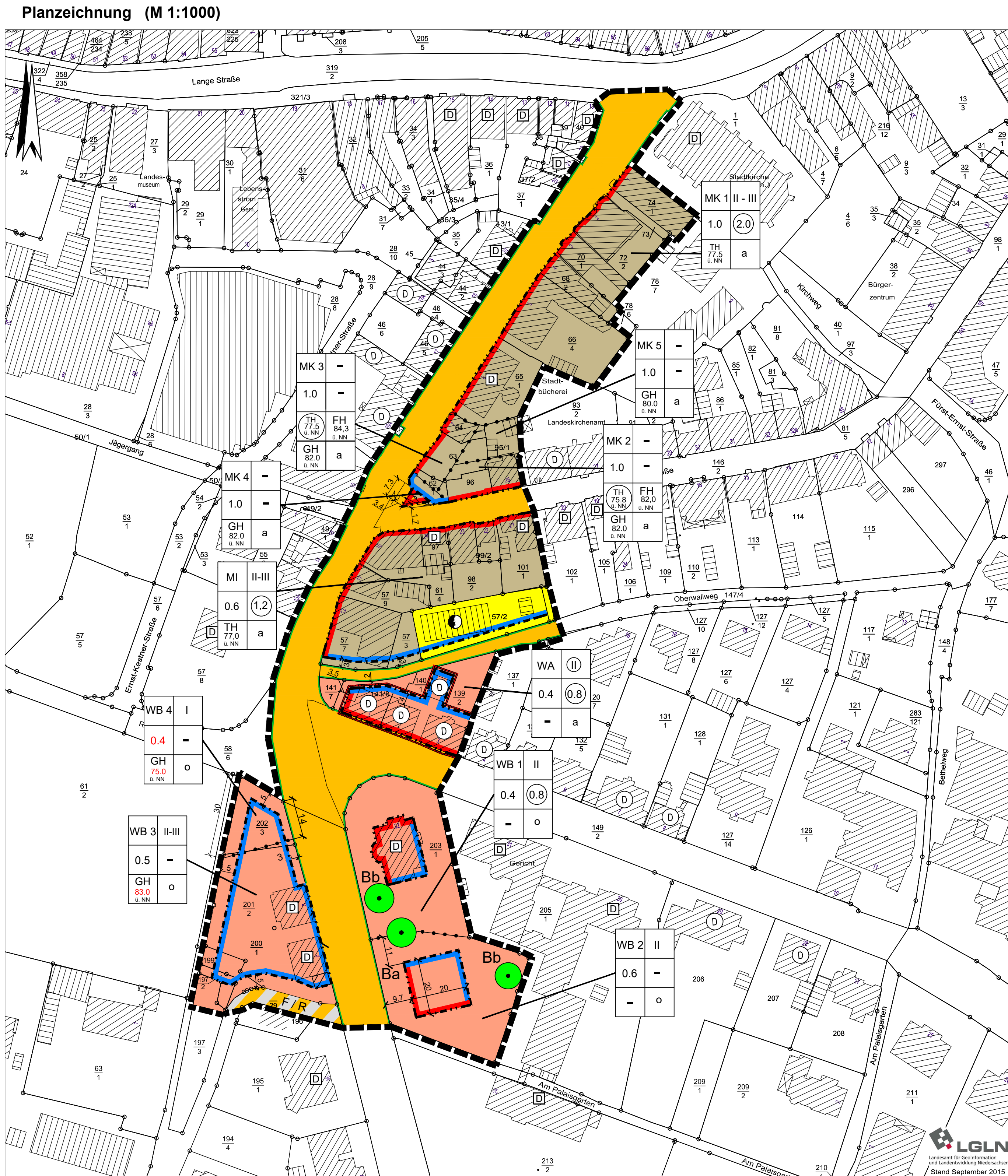




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z. B. II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
z. B. ①	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z. B. II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
z. B. 1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze	
Baulinie	
0	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
TH z. B. 77,5 ü. NN	Traufhöhe über Normalnull
FH z. B. 82,0 ü. NN	Firsthöhe über Normalnull
GH z. B. 80,0 ü. NN	Gebäudehöhe über Normalnull

Nutzungsschablone

Art baul. Nutzung	Geschosszahl
GRZ	GFZ
TH	FH
GH	Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
F/R	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

	Zweckbestimmung: Elektrizität
--	-------------------------------

Bepflanzungen

	Zu erhaltender Baum
Bb	Blutbuche
Ba	Bergahorn

Denkmalschutz

D	Einzelbaudenkmal
D	Denkmalensemble

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
3,0	Maßlinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder dem Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Die zur 4. Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB geänderten und ergänzten Texte sind rot geschrieben/eingerahmt

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet, besonderen Wohngebiet, Mischgebiet und im Kerngebiet gem. §§ 4, 4a, 6 und 7 BauNVO sind nachfolgende Nutzungen und bauliche oder sonstige Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsgaststätten, Wettbüros, Sex-Shops, **borderfarbige Betriebe** und ähnliche Einrichtungen (aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe)

2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen

Aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe müssen Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO in der Erdgeschosszone innerhalb eines Gebäudes im Mischgebiet und im Kerngebiet einen Mindestabstand von 10 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten. Als Erdgeschosszone gilt in diesem Fall das Maß von 0 m bis + 3,0 m über dem höchsten Punkt der an das Grundstück anschließenden endausgebauten Verkehrsfläche.

3 Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet

Auf Grundlage des § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Kerngebieten **MK 1, 3 und 4** sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO **nur** in den Obergeschossen zulässig.

4 Bau einschränkung im MK4

Die Fläche im MK 4, die vor der Baugrenze liegt und in den Straßenraum hineinragt, darf in der Erdgeschosszone nicht bebaut werden. Das Lichtanprofil von mind. 4,5 m Höhe über der endausgebauten Verkehrsfläche ist einzuhalten. Die Gebäudehöhe südlich der Baugrenze darf 80,0 m ü. NN nicht überschreiten.

5 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise, wobei der seitliche Grenzabstand nicht mehr als maximal 1,0 m betragen darf.

6 Abweichendes Abstandsrecht

Im MK4 gilt abweichend vom Abstandsrecht des § 5 Abs. 2 der NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB 0,2 H.

7 Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhen und Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull angegeben. Abweichungen um bis zu 15 cm sind zulässig. **Die Festsetzungen der Gebäudehöhen (GH) beziehen sich ausschließlich auf Baukörper mit Flachdächern. Die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern ist als Firsthöhe (FH) angegeben.**

Im MK5 dürfen die für die Erschließung notwendigen Gebäudeteile 80,0 m ü. NN nicht überschreiten.

8 Erhaltung von Bäumen

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch geeignete Neupflanzung derselben Art mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen. Vorzeitige, unnatürliche Abgänge sind vom Verursacher gleichartig und gleichwertig nach zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln. (s. Hinweis 2)

Bei den privaten Baumaßnahmen und im Rahmen von Erschließungsarbeiten sind Beschädigungen der Bäume oder Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs unbedingt zu vermeiden und geeignete Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Grundstücksflächen, die im nachfolgenden Plan mit einer gestrichelten Linie umgrenzt wurden und innerhalb des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A „Schulstraße“ liegen.



Die örtliche Bauvorschrift ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Lange Straße / Schulstraße“ der Stadt Bückeburg.

Für die übrigen Grundstücksflächen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Lange Straße / Schulstraße“ unverändert. Für Baudenkmäler sind darüber hinaus die weitergehenden Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG maßgeblich.

§ 2 Dächer

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 52° zulässig. Im Bereich MK2, MK3 und MK5 sind auf den straßenabgewandten Dachflächen auch Flachdächer zulässig. Von der Baulinie zurückspringende, untergeordnete (< 25 qm) Gebäudeteile dürfen aus gestalterischen Gründen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Im MK4-, WB2-, WB3- und WB4-Gebiet sind auch Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind glänzende Ziegel oder glänzende Betondachsteine unzulässig. Die Dachziegel müssen weitestgehend den folgenden **Rot-Farbtönen** (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3013 und 3016. Bei Flachdächern sind abweichende Materialien und Farben zulässig.

Für Dachaufbauten und Dachgauben können abweichende Materialien und Farben zugelassen werden.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Hauptgebäudes, gemessen zwischen den jeweils maßgeblichen Giebelseiten bzw. Brandwänden, betragen. **Zwerchhäuser sind hiervon ausgenommen.**

§ 3 Fassaden

Für die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Sicht-/Verblendmauerwerk, das weitestgehend den folgenden **Grau- und Rot-Farbtönen** (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entspricht : RAL 1019, 2001, 2002, 3013, 3016, 7030 und 7032.
- Konstruktives Holzfachwerk,
- Putz, weiß bzw. pastellfarbig hell gestrichen,
- Sandstein,
- Behänge aus Dachziegeln, kleinteilige Wandbehänge aus Ton in der gleichen Farbgebung wie die jeweilige Dacheindeckung und Naturschiefer.
- Eine Kombination der Außenwandmaterialien ist zulässig.

Für Teilflächen der Außenfassaden können bis maximal insgesamt 15% der jeweiligen Fassadenfläche ausnahmsweise abweichende, nicht glänzende Materialien und Farben zugelassen werden, um gestalterische Akzente zu setzen.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:

- Flachwerbung und Ausleger an den straßenseitigen Gebäudefronten der Hauptgebäude. Sie dürfen nicht mehr als 12% der **Außenwandfläche** des Erdgeschosses einschließlich des Brüstungsbandes des 1. Obergeschosses abdecken,
- Werbeaufdrucke auf Sonnenschirmen, jedoch nur, wenn die Sonnenschirme in eindeutigen Zusammenhang mit einer gastronomischen Hauptnutzung stehen,
- Schaufensterbeklebung.

Werbeanlagen sind insbesondere an Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie an Außenmöbeln wie Mülleimern, Bänken, Laternen etc. und an Büschen und Bäumen unzulässig.

Für jedes Geschäft oder jeden Betrieb ist an der Häuserfront des Gebäudes, in dem der Betrieb untergebracht ist, zulässig:

- Eine Flachwerbung, die aus mehreren gleichartig gestalteten Teilen bestehen darf,
- ein senkrecht zur Fassade angeordneter Ausleger.

Für senkrecht zur Fassade angeordnete Ausleger gilt:

- Es sind nur flache, bis max. 10 cm starke Ausleger mit zwei Ansichtsseiten zulässig,
- Die Gesamtansichtsflächen dürfen beidseitig 0,4 m² nicht überschreiten.

Schaufensterbeklebung sind bis zu maximal 15% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.

Atrappen, Spannbänder und Veranstaltungspakete dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen und max. 2 Wochen vorher angebracht werden.

Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen blendfrei sein.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel und mit grellem Licht.

§ 5 Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu 100% der Fläche zulässig und dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sein. Auf geneigten Dächern dürfen Solaranlagen nur max 30% der Dachfläche einnehmen. Zu Baudenkmalen ist ein Abstand von 10 m freizuhalten. Es sind nur mattschwarze Kollektoren ohne silberne Rahmung zulässig. Auf und an Baudenkmalen sind Solarkollektoren unzulässig.

§ 6 Ausnahmen und Ordnungswidrigkeiten

Von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Archäologie

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist im Plangebiet zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Bodeneingriffe, bedürfen deshalb nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

2 Gleichwertiger Ersatz für vorzeitige, unnatürliche Abgänge von zu erhaltenden Bäumen (s. Nr. 8 der textlichen Festsetzungen)

Als gleichwertigen Ersatz von vorzeitigen, unnatürlichen Abgängen gilt das Anpflanzen von 4 gleichartigen Bäumen mit Stammumfang von mind. 25 cm, **gemessen in 1m Höhe**, auf dem eigenen oder auch auf anderen (städtischen) Grundstücken. Zur Nachpflanzung verpflichtet ist der verantwortliche Verursacher des vorzeitigen, unnatürlichen Abgangs. Bei Hinzuziehung von städtischen Grundstücken sind die neuen Pflanzstandorte und die zu pflanzenden Baumarten/-sorten mit der Stadt abzustimmen.

3 Hinweise zum Artenschutz

Das Artenschutzrecht ist einzuhalten (§ 44 BNatSchG).

Baumfällungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Zeit der Nutzung von Baumhöhlungen als Fledermausquartiere durchgeführt werden. So kann eine Tötung der Arten vermieden werden (§ 44 BNatSchG Abs1 - Satz 1- Tötungsverbot).

Werden Bäume gefällt, die Sommerquartiere für Fledermäuse aufweisen, muss die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang, z. B. durch Anbringung geeigneter Fledermauskästen, gewährleistet werden.

Bei einem Abriss oder Umbaumaßnahmen von Gebäuden ist zu prüfen, ob in der Fassade oder im bzw. unter dem Dach streng geschützte Arten einen regelmäßig genutzten Rückzugsraum haben. Falls konkrete Vorkommen festgestellt werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Bautätigkeit erst nach Ende der Brutzeit) zu ergreifen.



Stadt Bückeburg

Bebauungsplan Nr. 4a "Schulstraße", 2. Änderung einschl. örtlicher Bauvorschriften

Planungsstand	4. Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB				
Bearbeitet: Wolter	Gezeichnet: Grimm/Stock	Aufgestellt: Stadt Bückeburg	Maßstab Planzeichnung: 1: 1000	Datum: Januar 2019	BlattNr.: