



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)
  - Bezugspunkt in Metern (Normalhöhennull) zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen in Verbindung mit textlicher Festsetzung § 3
  - Vorgartenbereich im Sinne der textlichen Festsetzung § 7

### Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, unzulässig.
- Tauf-, First- und Gebäudehöhen (§ 16 und § 18 BauNVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind die folgenden Tauf-, First- und Gebäudehöhen einzuhalten:
  - Gebäude mit geneigten Dächern: Traufhöhe maximal 5,5 m, Firsthöhe maximal 9,5 m
  - Flachdachgebäude (bis 5° Neigung): Gebäudehöhe maximal 9,0 m
- Bezugspunkte zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. 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 bzw. DIN 18920 vorzusehen.
- Anzupflanzende Bäume auf Privatgrund und zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 178 BauGB)**  
Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Baumarten siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind binnen eines Jahres nach Baubeginn durchzuführen.
- Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) BauGB**  
Grundstücksgrößen dürfen im WA2 eine Gesamtgröße von 800 qm je Baugrundstück überschreiten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Innerhalb der als Vorgartenbereich festgesetzten Flächen (beiderseits der Planstraße) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren, straßenzugewandten Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze müssen zur Straßenbegrenzungslinie mind. 1 m Abstand einhalten. Der 1 m Abstand ist mit einer laubtragenden, standortgerechten und heimischen Hecke dauerhaft einzugrünen.
- Grundstückszufahrten (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
- Gehölzliste**

Große Bäume (> 15 m)		Mittelgroße Bäume (10 – 20 m)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*
<i>Castanea sativa</i>	Eskkastanie	<i>Corylus colurna</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche*	<i>Crat. laevig. "Pauls Scarlet"</i>	Rotdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Malus sylvestris</i>	Holzappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

\* für Schnitthecken geeignete Gehölze

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Bückeburg Flur: 33

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

© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Harverort

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.06.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, Balke und Westphal ObVI S

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „Wiesenweg“ 1. Änderung.
- Dächer**
  - Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung und Flachdächer bis 5° Neigung zulässig.  
Für Garagen und Carports sind geneigte Dächer mit 20° bis 45° Dachneigung und Flachdächer bis 5° Neigung zulässig.
  - Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:
 

2001 Rotorange	3016 Korallenrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	8008 Olivbraun	7013 Braungrau
3011 Braunrot	8011 Nussbraun	7015 Schiefergrau
3013 Tomatenrot		7016 Anthrazitgrau
  - 2.1 und 2.2 gilt nicht für untergeordnete Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser.
  - Flachdächer von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind zu begrünen.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m über Geländeneiveau zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3 m über Geländeneiveau am Gebäude angebracht werden. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Tageslichtfarbe oder kaltes LED-Licht (z. B. blau) ist ebenso unzulässig wie Fahnen und -masten.
- Einfriedungen**  
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Es sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
  - Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen
  - Ziegelmauerwerk, Naturstein bis 30 cm Höhe
 Schnitthecken dürfen auch in Kombination mit Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen errichtet werden, hierbei sind die Schnitthecken straßenseitig zu pflanzen und sie müssen die Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen vollumfänglich eingrünen.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**  
Die Anlage von Steingärten oder Schottergärten ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### Besondere Hinweise zum Artenschutz

- Besondere Hinweise zum Artenschutz**  
Innerhalb des südlichen WA2 befindet sich eine Rosskastanie (*Aesculus hipp.*), mit einem Stammumfang von ca. 327 cm (gemessen in 1 m Höhe), die aufgrund starker Schädigung nicht erhalten werden kann. Vor Fällung des Baumes ist durch einen Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und die Ergebnisse der Stadt Bückeburg vorzulegen.  
Darüber hinaus soll das Plangebiet in den Monaten März bis Oktober durch einen Sachverständigen artenschutzrechtlich untersucht werden. Sofern aufgrund der Untersuchungsergebnisse Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, wird der Bebauungsplan um entsprechende Hinweise ergänzt. Die verbindliche Absicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bückeburg und dem Vorhabenträger.
- Erkundungspflicht**  
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauerunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauerunternehmer).
- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Inkrafttreten**  
Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Wiesenweg“ 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

### Präambel und Verfahrensmerkmale

**Präambel**  
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Bückeburg diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Bückeburg, \_\_\_\_\_

Bürgermeister S

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bückeburg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bückeburg, \_\_\_\_\_

Bürgermeister S

**Beschleunigtes Verfahren**  
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.  
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Bückeburg, \_\_\_\_\_

Bürgermeister S

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bückeburg hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung lag vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.  
Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bückeburg, \_\_\_\_\_

Bürgermeister S

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom  
**PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER**  
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf, \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bückeburg hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bückeburg, \_\_\_\_\_

Bürgermeister S

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Bückeburg, \_\_\_\_\_

Bürgermeister S

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bückeburg, \_\_\_\_\_

Bürgermeister S

**Stadt Bückeburg**  
OT. Bückeburg  
Bebauungsplan Nr. 78 „Wiesenweg“, 1. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
einschließlich 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans

ENTWURF 02-2020

**Übersichtsplan**  
Kartengrundlage AK5

**PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER**  
BÜRO: WIESENWEG 16  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 51 51 52 - 36 24 66  
peter.flaspoehrer@online.de  
www.peter-flaspoehrer.de