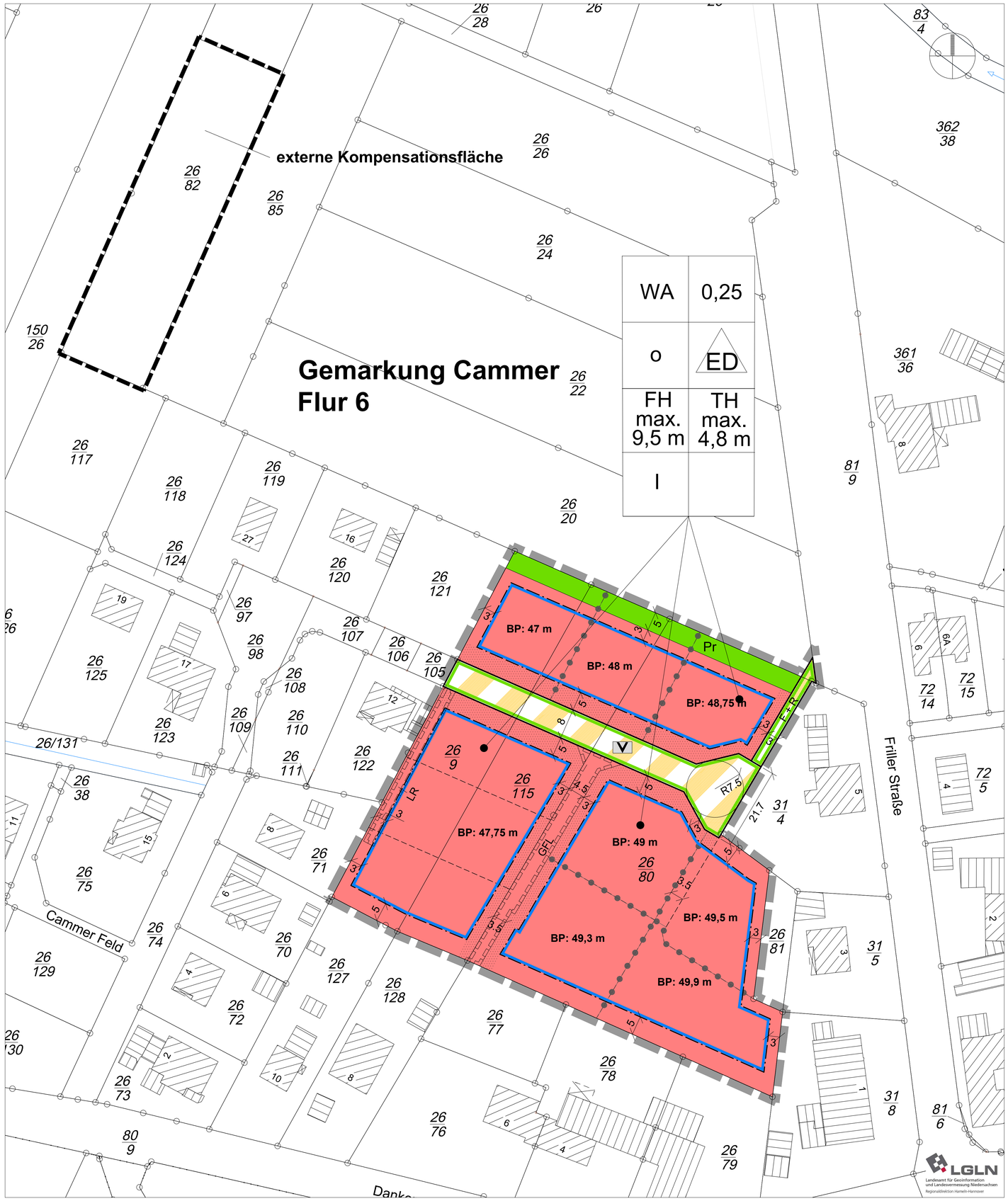
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1.000
Gemarkung: Cammer
Flur: 6

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

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-362/2021, Stand vom 03.11.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Rinteln, den __.__.____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover
- Katasteramt Rinteln -

.....
(Unterschrift)

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und (10) des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Bückeburg diesen Bebauungsplan Nr. 226 "Cammer Feld II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - einschl. örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Bückeburg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bückeburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Cammer Feld II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bückeburg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bückeburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bückeburg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bückeburg hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am __.__.____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bückeburg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten und Übereinstimmungserklärung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am __.__.____ rechtskräftig geworden.

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom __.__.____ wird bescheinigt.

Bückeburg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 97/2655-95
Fax: 0571 97/2655-98

Minden, den __.__.____

.....
O. Schramme

Baunutzungsverordnung

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,25 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

FH max: 9,5 m — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

TH max: 4,8 m — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 46,5 m — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Abgrenzung der Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

I — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

V — **Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich**

F + R — **Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg**

4. Grünordnerische Festsetzungen

Pr — **Private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

5. Sonstige Planzeichen, Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellungen u. Hinweise

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

3,0 — **Bemaßung in Meter**

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

GFL — **mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR — **mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 16 (2) Nr. 1 u. 19 (4) S. 1, 2 u. 3 BauNVO)
(1) Die GRZ wird auf 0,25 bzw. auf eine max. Grundfläche von 170 m² für bauliche Hauptanlagen begrenzt. Bei Grundstücksgrößen größer / gleich 1.000 m² kann als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB eine max. Grundfläche von 190 m² zugelassen werden.
Bei der Ermittlung der Grundfläche für bauliche Hauptanlagen bleiben Terrassen und Balkone unberücksichtigt.
(2) Eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis 50 % zulässig.

§ 3 Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind Pkw-Stellplätze einschl. ihrer Zufahrt bis zu einer Breite von 5 m zulässig, wenn sie mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden. Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen ist innerhalb dieser Fläche unzulässig.
(2) Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Kommunikation und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m üNN.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen
(1) Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist je angefangene 10 lfm Grundstücksgrenze 1 hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 10-12 cm, 3 x verpflanzt und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine Schnitthecke, Mindesthöhe 0,8 m, in der Sorte Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche unzulässig.
(3) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.
(4) Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind 3 hochstämmige, standortheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

§ 6 Externe Kompensationsmaßnahme
(1) Zum naturschutzfachlichen Ausgleich eines Teil des Eingriffs i.S.d. § 1a BauGB ist in der Gemarkung Cammer, Flur 6 auf dem Flurstück 26/82 eine 2.107 m² große Fläche als Brachfläche anzulegen und jährlich, jeweils bis Ende Februar eines Jahres, umzubrechen (Wertsteigerung 4.214 WE).

(2) Weiterhin ist in der Gemarkung Cammer, Flur 7 auf dem Flurstück 173/80 eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind hier mind. 28 standortheimische Obstbäume als Hochstamm, Stu mind. 12-14 cm, in einem Pflanzabstand von 8-11 m (je nach Art) anzupflanzen (z.B. Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume, Walnuss).
Die Fläche ist zudem als Extensivgrünland zu entwickeln. Dazu ist der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden sowie eine Düngung der Fläche unzulässig. Die Fläche ist max. 2 x jährlich, jedoch die erste Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Ein Walzen oder Schleppen der Fläche ist nur zwischen August und 15. März zulässig (Wertsteigerung 9.200 WE).

(3) Weiterhin sind in der Gemarkung Evesen, Flur 14, Flurstück 16/1 in dem Flächenpool Vogeskamp 649 Werteinheiten auszugleichen.

(4) Die unter (1) und (2) genannten Maßnahme sind innerhalb von 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erstmalig durchzuführen bzw. herzustellen.

§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser
Das auf den privaten Flächen durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken teilweise zu versickern. Pro 100 m² vollversiegelter Fläche (Ared) ist ein Stauvolumen von mindestens 1 m³ als Versickerungsanlage vorzuhalten. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Für Starkregenereignisse ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 "Cammer Feld II".

§ 2 Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude
Zulässig sind folgende Gestaltungen
a) Dachform: gleichgeneigtes Satteldach
b) Dachneigung: größer gleich 30°
Dies gilt nicht für untergeordnete Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser.

§ 3 Dachformen und -neigungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mehr als 30 m² Grundfläche
Zulässig sind folgende Gestaltungen
a) Dachform: gleichgeneigtes Satteldach
b) Dachneigung: größer gleich 20°

§ 4 Dachdeckung und -farben der Hauptgebäude und von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mehr als 30 m² Grundfläche
Zulässig sind folgende Gestaltungen
a) Material: es sind nur nicht glänzende (lasierte/glasierte) Ton- oder Betondachsteine zulässig.
b) Farbe: Farbtöne in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR: RAL 2001, 2002, 3013, 3016 (rot bis rotbraun) und RAL 7016, 7021, 9004, 9017 (anthrazit bis schwarz).
c) Gründächer sind allgemein zulässig.
d) Bei Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind diese nur auf den Dächern der Haupt- und Nebenanlagen zulässig. Ein Auskragen der Anlagen über die Dachfläche hinaus ist unzulässig.

§ 5 Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblend- oder Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur zulässig. Die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen) ist unzulässig. Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Metall) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).

§ 6 Vorgärten
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)", gemessen ab Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Zulässig sind Einfriedungen aus Holzstaketenzäunen, Hecken aus Hain-Rotbuche/ Liguster oder Maschendraht- / Stahlmattenzäunen in Verbindung mit den vorgenannten Hecken sowie Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig und können mit den anderen zulässigen Einfriedungen kombiniert werden.

§ 7 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/ oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete anzulegen und zu unterhalten. Kies,- Splitt, und Schottergärten sind unzulässig.

§ 8 Werbeanlagen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenseiten der Gebäude im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 3 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Je Baugrundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Verwendung von Neonfarben, Lichtwechseln oder dynamischen Effekten ist unzulässig.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

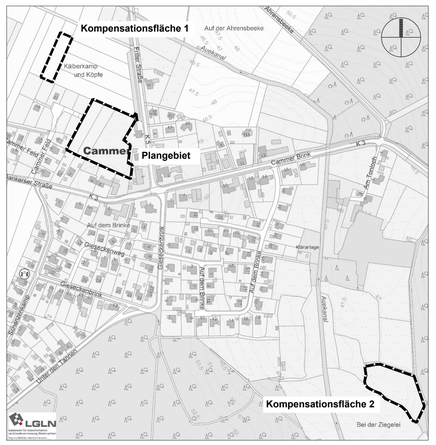
Hinweise

Bodendenkmalschutz
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 (1) NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Militärische Belange
Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg im Bereich eines Hubschraubertiefflugkorridors.
Das Plangebiet liegt zudem in einer Entfernung von ca. 1,2 km zur Standortschießanlage Bückeburg.

Artenschutz
Die Baufeldfreiräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28.02 zulässig.
Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Bückeburg

Bebauungsplan Nr. 226 „Cammer Feld II“

ENTWURF

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung