



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 21 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
- Grünflächen, Pflanzfestsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
- Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

## Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“, Mardorf, 2. Änderung

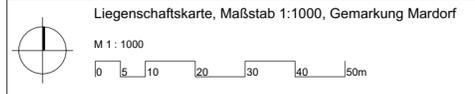
### Festsetzungen des Bebauungsplans

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Ein Ferienhaus mit bis zu vier Ferienwohnungen.
  - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
  - Gebäudehöhe  
Im Sondergebiet ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Normal Null (NN) festgesetzt. Die maßgebliche Geländehöhe ist 40,5 m über NN.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Die Errichtung von Garagen, Carports und Gartenpavillons ist nur innerhalb der für die jeweilige Nutzung festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die für die Hauptnutzung zulässige GRZ von 0,1 für die Anlage von Garagen, Carports, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen auf eine GRZ von max. 0,25 erhöht werden darf.
- Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Private Grünfläche  
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum der nachfolgenden Liste zu ersetzen: Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Waldkiefer (Pinus sylvestris), Qualität: Stammumfang mind. 12-14cm
  - Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern  
Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum wie unter 4.1 zu ersetzen. Ergänzend sind heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
  - Erhalt waldartiger Charakter  
Der waldartige Charakter des Sondergebiets mit mind. 14 Bäumen ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung eines Baums der unter 4.1 aufgeführten Arten zu ersetzen.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

- Dächer**  
Dachform: Für das Hauptgebäude ist nur ein symmetrisch geneigtes Dach (Sattel- oder Walmdach) mit einer Neigung von 35° bis 48° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.  
Als Material der Dachoberfläche sind nur naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Davon ausgenommen sind begrünzte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen.(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
  - Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - Einfriedigungen**  
Entlang der Grenze zu öffentlich genutzten Flächen sind als Einfriedung nur Hecken sowie transparente Zäune zulässig. Transparente Zäune sind beispielsweise Maschendrahtzäune, Stahlgitter- oder Gittermattenzäune mit einem offenen Flächenanteil von mind. 80 %.
  - Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.
- Nachrichtliche Übernahme**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG H 1 „Feuchtgebiet Internationaler Bedeutung Steinhuder Meer“, gleichzeitig FFH-Gebiet Nr. 94 „Steinhuder Meer mit Randbereichen“ (DE 3223-401).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
© 2016 LGLN Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hannover

## Verfahrensvermerke

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226), sowie § 84 NBauO hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 30.05.2017 L.S. gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000, Gemarkung Mardorf  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hannover

© 2016 LGLN  
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.  
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Keiner Erlaubnis bedarf  
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-präsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,  
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: September 2014). 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.

Neustadt a. Rbge., den 21.05.2017 L.S. gez. Hermes  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Ewald Hermes

### Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Karin Bukies  
(Architektenkammer Niedersachsen / SRL)  
Planungsgruppe Stadtlandschaft  
Lister Meile 21, 30161 Hannover

### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 2. Änderung, wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Neustadt a. Rbge., den 30.05.2017 L.S. gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister

### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Beide Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2017 in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 30.05.2017 L.S. gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister

### Information der Öffentlichkeit und Öffentliche Auslegung

Die Information der Öffentlichkeit erfolgte vom 16.01. bis 23.01.2017. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2017 ortsüblich in der Leine - Zeitung bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.01.2017 bis einschl. 24.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Neustadt a. Rbge., den 30.05.2017 L.S. gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 2. Änderung, mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2017 als Satzung beschlossen.  
Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 30.05.2017 L.S. gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.06.2017 ortsüblich in der Leine-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.06.2017 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 14.06.2017 L.S. gez. i. A. Kull  
Der Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den..... ..  
Der Bürgermeister

## Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlensammlungen, Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.
- Vor der Beseitigung von Gehölzen ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob sie als Brutplatz einheimischer Vogelarten oder als Fledermausquartier dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzrechtes zu beantragen. Weiterhin sind für die Baumfällungen die zeitlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Danach sind Baumfällungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets Steinhuder Meer muss sich die Außenbeleuchtung auf die Ausleuchtung des Grundstücks beschränken und darf nicht in den Landschafts- und Luftraum abstrahlen. Wechselnde oder sich bewegende Lichter sind nicht zulässig. (§ 33 BNatSchG)
- Heimische Gehölzarten:  
Bäume: Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Moorbirke (Betula pubescens), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Waldkiefer (Pinus sylvestris)  
Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Grauweide (Salix cinerea), Haselnuss (Corylus avellana), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Ohrchenweide (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna)

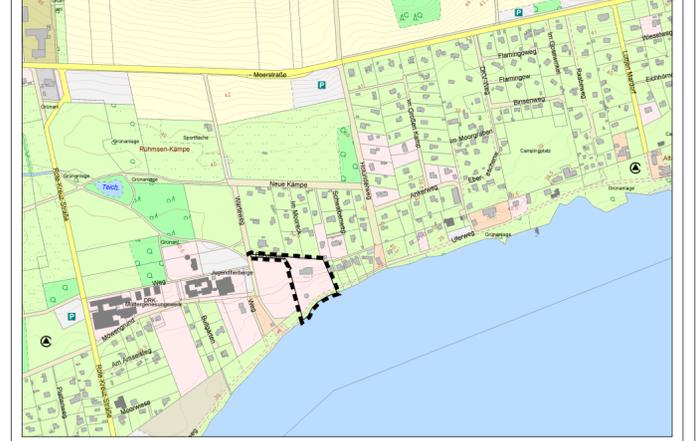
## Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen - die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S 1548, 1551 f und - die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANUNG UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Neustadt a. Rbge., den..... ..  
Der Bürgermeister

## Übersichtskarte (o.M.)



Quelle: Auszug aus dem Allgemeinen Liegenschaftskataster

## Stadt Neustadt a. Rbge. Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ Mardorf, 2. Änderung



### Abschrift

Planverfasser:

## Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21, 30161 Hannover Tel. 0511 14391 Fax 0511 15338 email@stadtlandschaft.de