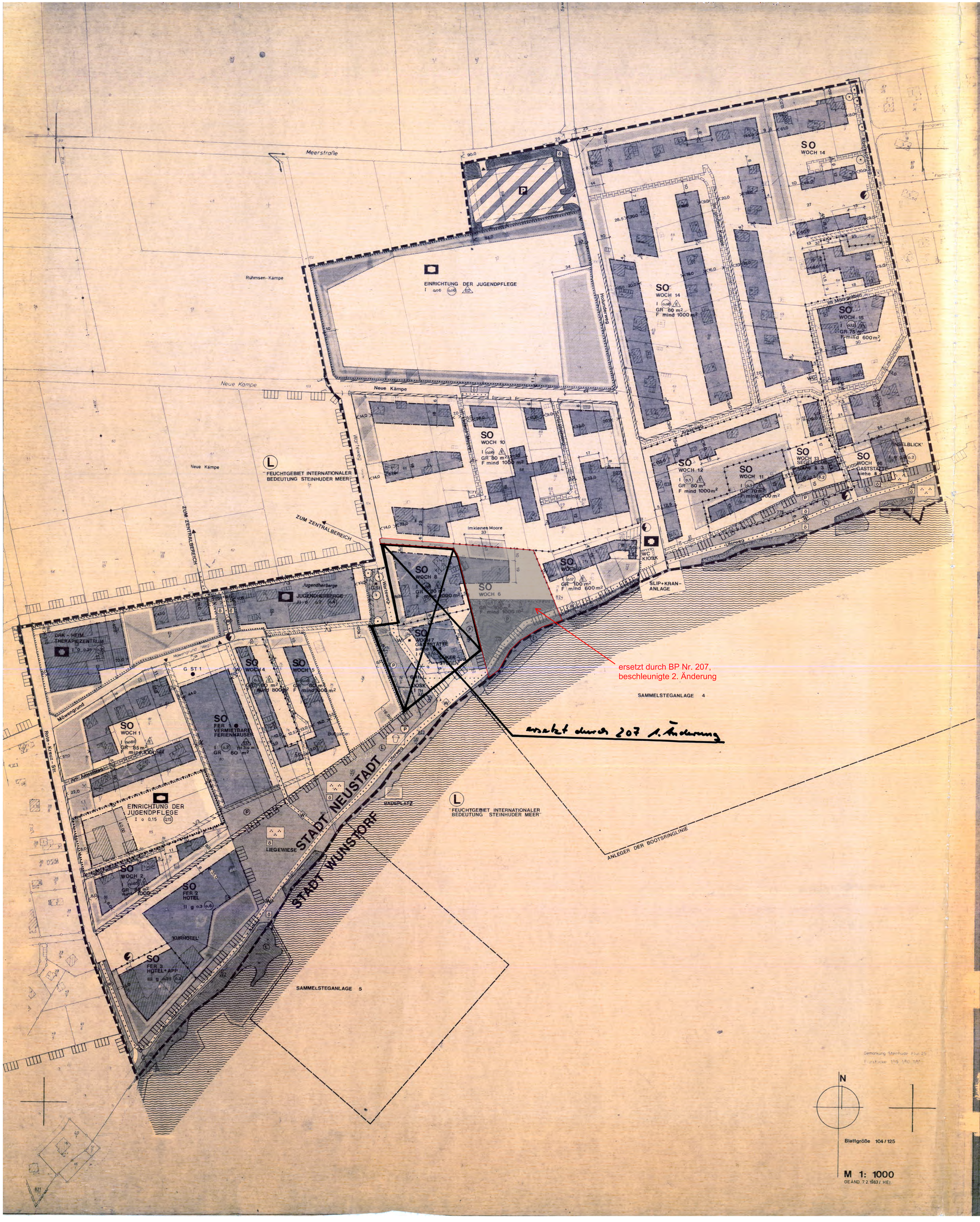



# Textliche Festsetzungen

§ 1 Baugrundstücke, Mindestgröße und Größenfolge

Auf einem Baugrundstück darf nur ein Wochenendhaus errichtet werden, sofern die Mindestgröße der Baugrundstücke in den jeweiligen Baugebieten wie folgt bemessen ist:

1000 m² in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet:
SO Woch 1, SO Woch 2, SO Woch 3, SO Woch 6, SO Woch 8, SO Woch 9, SO Woch 10, SO Woch 12, SO Woch 14

800 m² in dem Sondergebiet Wochenendhausgebiet: SO Woch 4

700 m² in dem Sondergebiet Wochenendhausgebiet: SO Woch 11

600 m² in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet:
SO Woch 9, SO Woch 15 (§ 9 (1) 1 BBauG)

§ 2 Nebenanlagen und Garagen

Zusätzlich zur maximalen Grundfläche eines Wochenendhauses sind auf den Wochenendhausgrundstücken Bootsschuppen oder Garagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind WC-Anlagen, die bestimmten Sammelsteganlagen zugeordnet werden müssen. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen (§ 14 (1) + § 10 (4+3) BauNVO)

§ 3 Einrichtungen für den Segelsport

In den Baugebieten SO Woch 13 sind nur Einrichtungen für den Segelsport zulässig. (§ 10 (2) BauNVO)

§ 4 Laden und Gaststätten

In den Baugebieten SO Woch 7, SO Woch 16 sind nur Läden zur Deckung des täglichen Bedarf der Wochenendhaus-Nutzer des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. (§ 10 (2) BauNVO)

§ 5 Ferienhäuser

Im Sondergebiet Ferienhäuser SO Fer 1 sind nur Ferienhäuser mit einer max. Grundfläche von 60 m² zulässig. (§ 10 (4) BauNVO)

§ 6 Hotel

Im SO Fer 2 sind nur Hoteleinrichtungen zulässig. (§ 10 (4) BauNVO)

§ 7 Appartements

Im SO Fer 3 sind nur Hoteleinrichtungen und Appartements zulässig. (§ 10 (4) BauNVO)

§ 8 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind standortgerechte Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Die festgesetzten Schilfbereiche sind dauernd unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen.

Zugänge zu den Bootsanlegestegen durch den Schilfgürtel dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. (§ 9 (1) 25 BBauG)

§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1. Das in den Straßen und Wegen "Am Ameltheg" "Moorwiese" "Buitgärten" "Te Kleinen Moore" "Schwalbenweg", "Im großen Kamp" "Im Moorgraben" "Ankerweg" "Überseeweg" festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger - ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs- und Entsorgungsträger.

2. Das entlang des Uferweges Nr. 128, 130, 132, 134, 136 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

3. Die in Bebauungsplan dargestellten Flächen mit Leitungsrechten sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungs- und Entsorgungsträger. (§ 9 (1) 21 BBauG)

§ 10 Gemeinschaftsstellplätze

Die Gemeinschaftsstellplätze sind den folgenden Bauflächen zugeordnet und dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden.

| Gst | SO |
|---|---|
| 1 | Fer 1 |

§ 11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nutzungen freizuhalten, die zu Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberfläche - führen.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch das 9. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 10.5.1986 (Nds. GVBl. S.140) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 207, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 5. Aug. 1988

gez. Hahn
Bürgermeister

gez. Rohde
Stadtdirektor

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 10.2.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2.3.83 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 5.8.88
gez. Rohde
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage Flurkartenwerk

Erlaubnisvermerk Vervielfältigungserlaubnis für beh.Pl. Nr. 207 "Bultgärten" erteilt durch das Katasteramt Hannover am 24.3.81 Az.: Pu 119/80

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1987). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Dipl.-Ing. Klaus Rehbein
Öffentl. best. Vermessungsing. Neustadt a. Rbge., den 18.03.1987

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Büro v.d. Lippe + Schlinkmeier, Rbge.
Wagner-Str. 9, 3000 Hannover 1
Hannover, den 17.1.1986

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 10.2.1983 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.3.83 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.3.83 bis 12.4.83 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 5.8.88
gez. Rohde
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 18.5.87 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 25.3.88 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.4.88 gegeben.

Neustadt a. Rbge., den 5.8.88
gez. Rohde
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 4.8.88 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 5.8.88
gez. Rohde
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Hannover am 9 Aug 1988 angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am 29.9.1988 (Az. 606172-11/20-207) erklärt, daß er keine/teilweise/der Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. ~~und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.~~

Landkreis Hannover
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag
gez. Lehmberg
(Siegel)

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist den in der Verfügung vom (47.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auflegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den
Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 20.Okt.1988 im Amtsblatt Nr. 43 erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit am 20.Okt.1988 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge. den 3. Nov. 1988
gez. Rohde
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Neustadt a. Rbge., den

# Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**
§ 9(1)1 BBauG

| | | | |
|---|---|---|---|
| SO WOCH1 | Sondergebiet Wochenendhaus mit lfd. Numerierung (§ 1o(3) BauNVO) | SO FER FERIENHÄUSER | Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 5 textl. Fests.) Vermietbare Ferienhäuser |
| SO WOCH GASTSTÄTTE | Sondergebiet Wochenendhaus Gaststätte (§4 textl. Fests.) | SO FER HOTEL | Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 6 textl. Hotel Fests.) |
| SO WOCH SEGELCLUB | Sondergebiet Wochenendhaus Segelclub (§3 textl. Fests.) | SO FER APP | Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 7 textl. Appartements Fests.) |
| SO FER | Sondergebiet Ferienhäuser mit lfd. Numerierung § 1o(4) BauNVO | | |

**Maß der baulichen Nutzung**
§ 9(1)1 BBauG, § 16 BauNVO)

| | | | |
|---|---|---|---|
| I | Zahlder Vollgeschosse als Höchstgrenze | TH 3,0 m | Traufhöhe als Höchstgrenze über Gehweg |
| GR 85 m² | max. Grundfläche der Wochenendhäuser | | |
| 0,1 | Grundflächenzahl | | |
| (0,2) | Geschoßflächenzahl | | |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9(1)2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Überbaubare Grundstücksfläche | | Baugrenze |
| o | offene Bauweise | | |
| g | geschlossene Bauweise | | |
| E | Nur Einzelhäuser zulässig | ED | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

**Flächen für den Gemeinbedarf**
§ 9(1)5 BBauG

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Flächen für den Gemeinbedarf | | |
| | Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie - DRK Heim - Öffentl. WC-Anlagen - Kiosk | | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie - Einrichtung der Jugendpflege - Jugendherberge |

**Verkehrsflächen**
(§ 9(1)11 BBauG

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie | W | Fuß- bzw. Hauptwanderweg |
| P | Öffentliche Parkfläche | | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | | |

**Flächen für Versorgungsanlagen**
§ 9(1)12 BBauG

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Flächen für Versorgungsanlagen | | Elektrizität |
| | | P | Abwasser-Pumpwerk |

**Grünflächen**
§ 9(1)15 BBauG

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Grünflächen | | Überbaubare Grundstücksfläche für Zweckgebundene bauliche Anlage in Grünfläche |
| | Parkanlage | | Badeplatz |
| ö | Öffentlich | | Spielplatz |
| P | privat mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Fläche | | |

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
§ 9(1)16 und (6) BBauG

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Wasserflächen | | Fläche für die Wasserwirtschaft Offener Wassergraben |

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
§ 9(1) , 25 und (6) BBauG

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 8 textl. Festsetzungen) | | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 8 textl. Festsetzungen) |
| | | L | Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich übernommen) |
| | Zu erhaltende Einzelbäume | | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts |

**Sonstige Festsetzungen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| F mind 1000 m² | Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9(1)3 BBauG + § 1 textl. Fests.) | | Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9(1)4, 22 BBauG) | | Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den beteiligten Grundstücksflächen (§ 10 textl. Fests.) |
| G ST | Gemeinschaftsstellplätze | 25 / 25 | Sichtdreieck (§ 11 textl. Fests.) |
| | Mit Geh-Fahr- und Leitungrechten zu belastende Flächen (§ 9 Textl. Fests.) | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 und (6) BBauG | | |

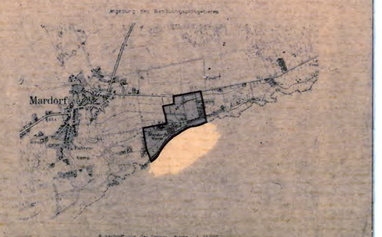
**Hinweis:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Flächen der Stadt Neustadt a. Rbge.
Die im Gebiet der Stadt Wunstorf liegenden Flächen werden von dort bauleitplanerisch festgesetzt.

# STADT NEUSTADT a. Rbge.

OT MARDORF

LANDKREIS HANNOVER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 207

## 'BULTGÄRTEN'

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN