

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.06.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Neustadt a. Rbge., den 27.09.2021

Siegel  
gez. Hermes  
Dipl.-Ing. Ewald Hermes  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2021  
gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2021 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

## Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 17.03.2021 bis einschließlich 24.03.2021.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.2021 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.2021 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 25.03.2021 bis einschließlich Montag, den 26.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2021 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 26.08.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 27. SEP. 2021

Siegel  
Der Bürgermeister  
gez. D. Herbst

## Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. OKT. 2021 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 06. OKT. 2021 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 07. OKT. 2021

Siegel  
Der Bürgermeister  
i.A. gez. Meike Kull

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

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

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Sondergebiet "Ferienhausgebiet"

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dient der Erholung und dem touristisch genutzten Wohnen sowie den dazugehörigen Anlagen zur Freizeitgestaltung.
- Zulässig sind nur
  - Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
  - Anlagen zur Freizeitgestaltung für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten.

## § 2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplans.

## § 3 Höhenlage der Gebäude

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Untere Bezugsebene ist die Oberkante der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in Höhe der Grundstückszufahrt.
- Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
- Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

## § 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern folgender Arten zu bepflanzen:

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Faulbaum (Rhamnus frangula),
Hunds-Rose (Rosa canina)	Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Gew. Schneeball (Viburnum opulus).	

Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und während der Bauzeit vor Schädigungen zu schützen.

Der Reihenabstand und der Pflanzabstand in den Reihen darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzen in den Reihen sind zueinander versetzt zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Ingebrauchnahme / Inbetriebnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen, wenn der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht.

## § 5 Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Mischgebiet“ festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

### § 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe".

### § 2 Versicherung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versichern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

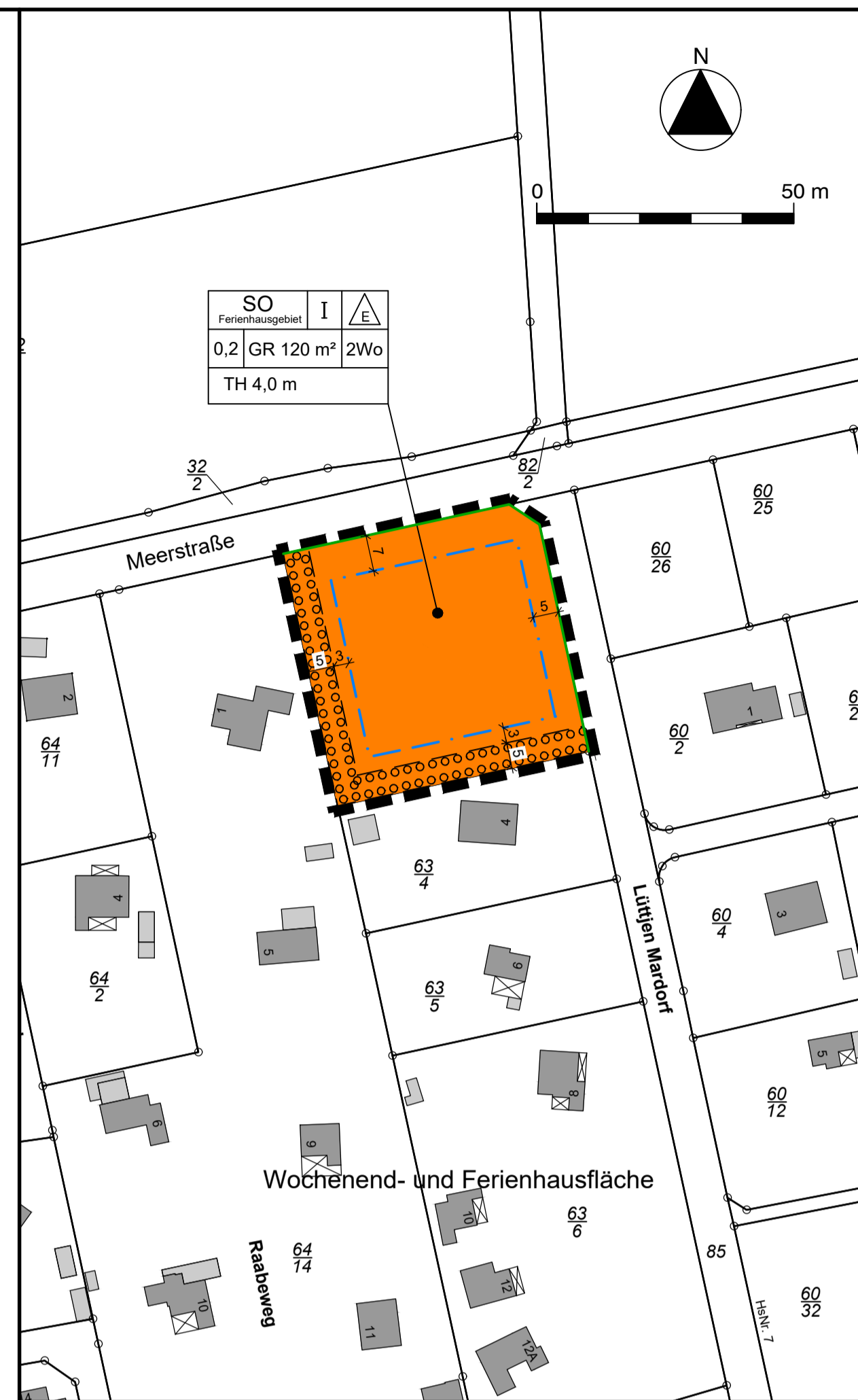
### § 3 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## HINWEISE

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Fällungen von Bäumen und Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor Fällungen eine Kontrolle von Baumhöhlen und -spalten auf Vorkommen geschützter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.



## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939), aufgrund des § 84 Abs.3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), 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 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 27. SEP. 2021

Siegel  
gez. D. Herbst  
Bürgermeister

## 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 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) und

- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet, das der Erholung dient (SO)  
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet  
Vgl. §§ 1 und 4 der textlichen Festsetzungen!

2Wo höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen pro Ferienhaus

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

GR 120 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche pro Ferienhaus (GR)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

## Sonstige Planzeichen

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

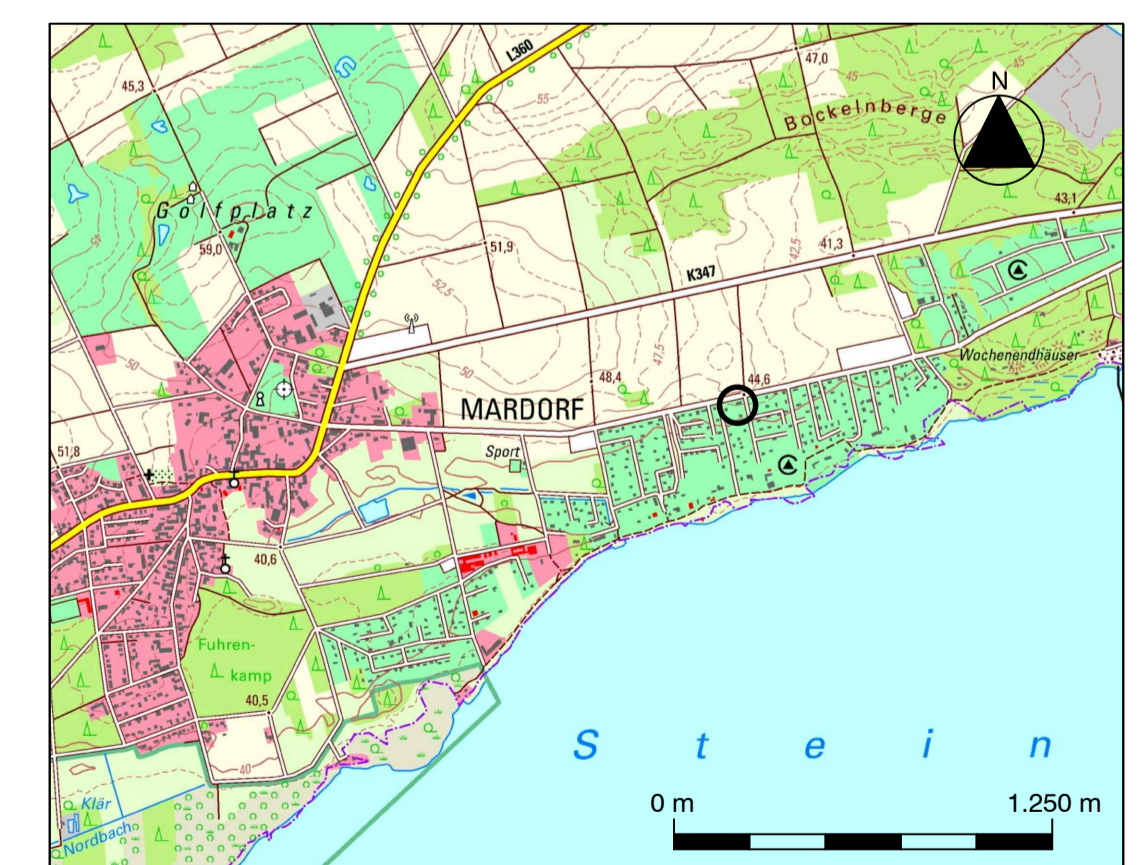
## Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Mardorf



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" mit örtlicher Bauvorschrift

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB)

## Satzung - beglaubigte Abschrift Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Juni 2021:

Susanne Vogel  
Architektin  
Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: www.getters-planung.de  
E-Mail: vogel@getters-planung.de