

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Bordenau, Flur 2.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.01.2020).

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 01.12.2025

gez. Ansorge Siegel

Planverfasserin

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2025

gez. Vogel

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 21.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte von Dienstag, 01.07.2025 bis einschließlich Dienstag, 08.07.2025.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2026 dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am 21.06.2025 in der Regionsausgabe „Hannoversche Allgemeine Zeitung / Neue Presse - Region Hannover Nordwest“ bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ und die Begründung dazu wurden von Mittwoch, den 09.07.2025 bis einschließlich Montag, den 13.08.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.2025 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung dazu beschlossen.

Genehmigung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für kleine Teile des Geltungsbereichs im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 08. DEZ. 2025

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Dominic Herbst

Inkrafttreten

Die Stadt Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. DEZ. 2025 in der Regionsausgabe „Hannoversche Allgemeine Zeitung / Neue Presse - Region Hannover Nordwest“ bekannt gemacht, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ ist damit am 19. DEZ. 2025 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 23.12.2025

Der Bürgermeister

Siegel

i.A.
gez. Meike Kull

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans
 - nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 80 vom Hundert überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 2

Höhenlage der Gebäude

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in Höhe der Grundstückszufahrt.

§ 3

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ sind mit standortheimischen Laubgehölzen zertifiziert gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 1: Norddeutsches Tiefland) der folgenden Arten zu bepflanzen: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Die Fläche ist als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind mindestens 1x verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht.

§ 3

Fläche zum Anpflanzen eines Baumes

Innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen: Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Ulmus laevis (Flatterulme). Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 12-14 cm. Die unversiegelte Baumscheibe muss min. 10 m² aufweisen.

Der Baum ist nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

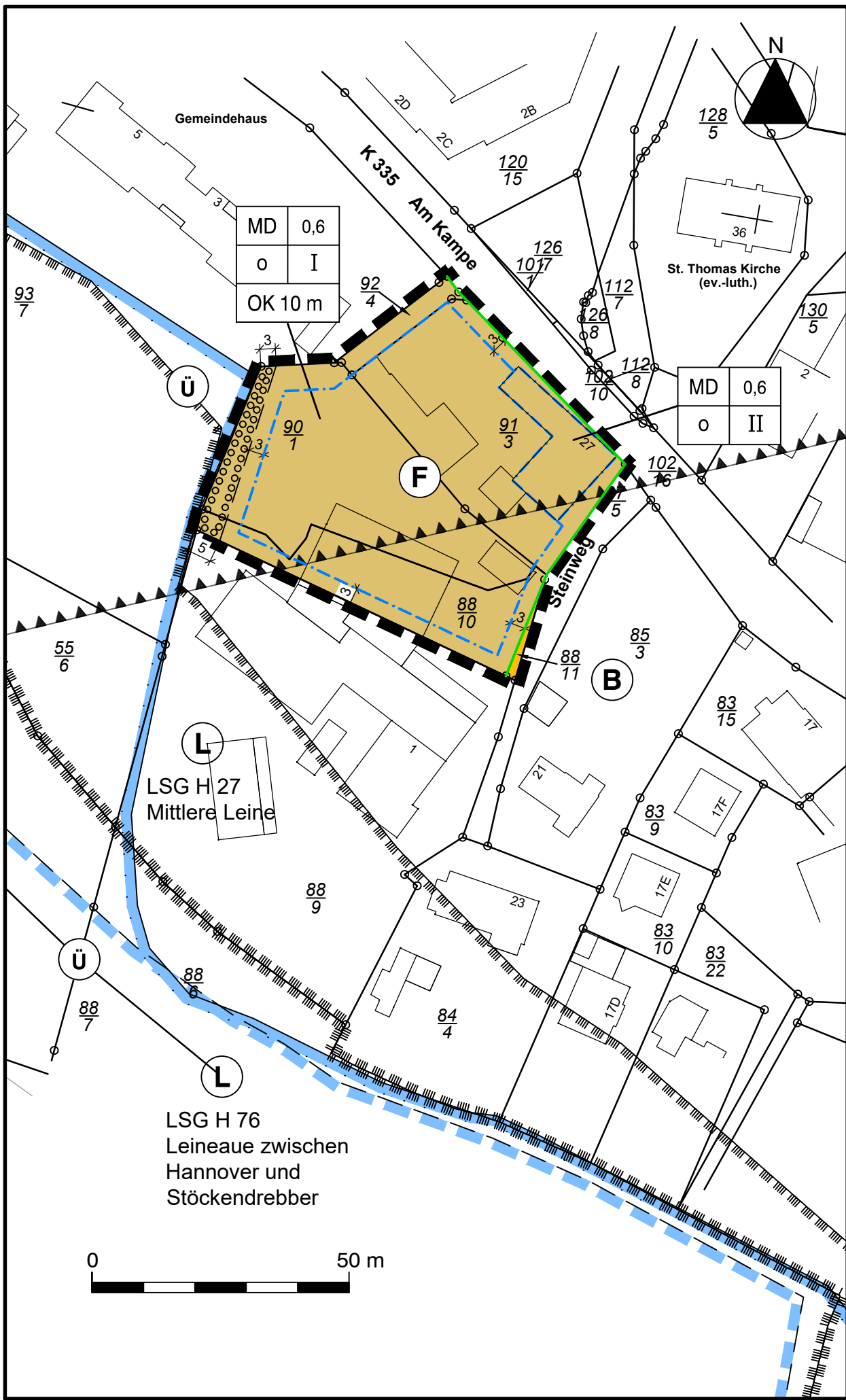
- Vor Baumfällungen im Plangebiet sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu beachten.
- Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Änderungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).
- Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet hat die Region Hannover aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“, der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG 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), z), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 08. DEZ. 2025

Siegel

gez. Dominic 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. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Art der baulichen Nutzung

 Dorfgebiet (MD) Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

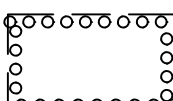
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen


0,6 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK 10 m Oberkante baulicher Anlagen in m, als Höchstmaß über Bezugspunkt Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
o offene Bauweise
- - - - - Baugrenzen

Verkehrsflächen

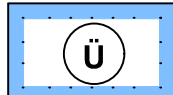
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie


Sonstige Planzeichen

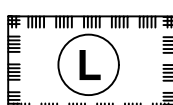
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

 Fläche für die Wasserwirtschaft: Überschwemmungsgebiet, Verordnungsfläche (ÜSG)

 Fläche für die Wasserwirtschaft: vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet (ÜSG)

 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet (LSG)

 Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf, Tag-Schutzzone 2, L_{Aeq} Tag = 58 dB (A)

 Bauschutzbereich des Flughafens Hannover-Langenhagen

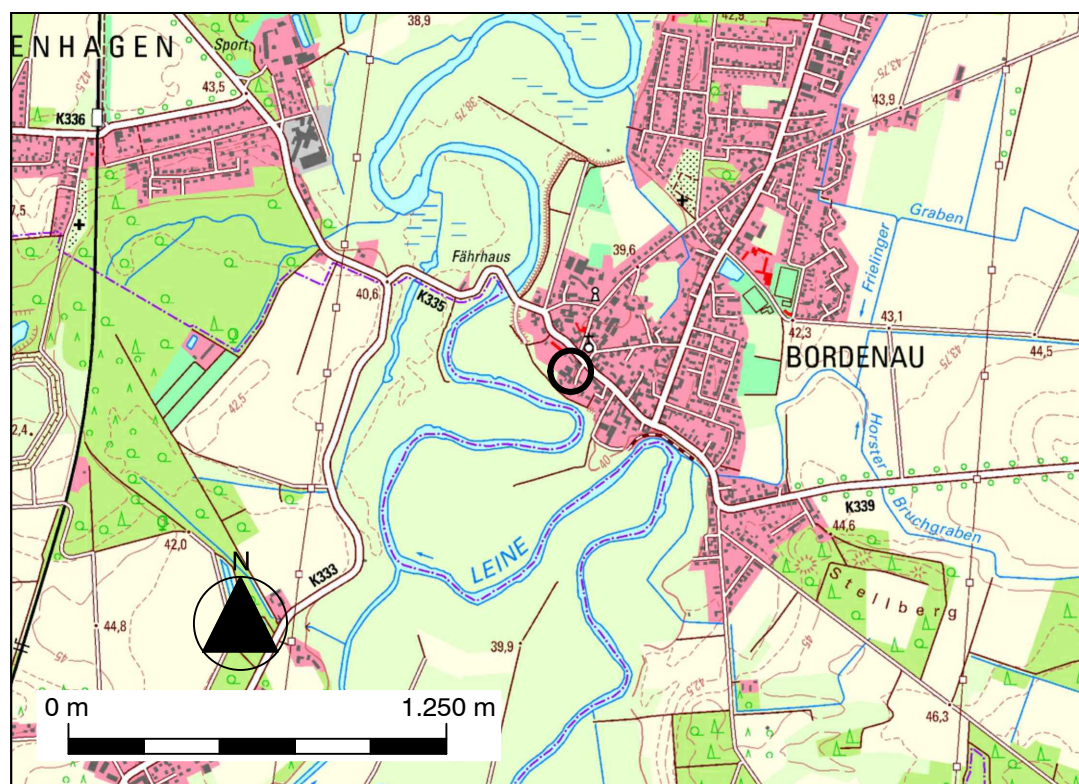
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Bordenau



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 "Altes Dorf Bordenau"

Satzung - beglaubigte Abschrift -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im August 2025

Susanne Vogel
Architektin Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511 - 394 6168
Internet: www.planungsbuero-vogel.de
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de