

Region Hannover

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Mardorf

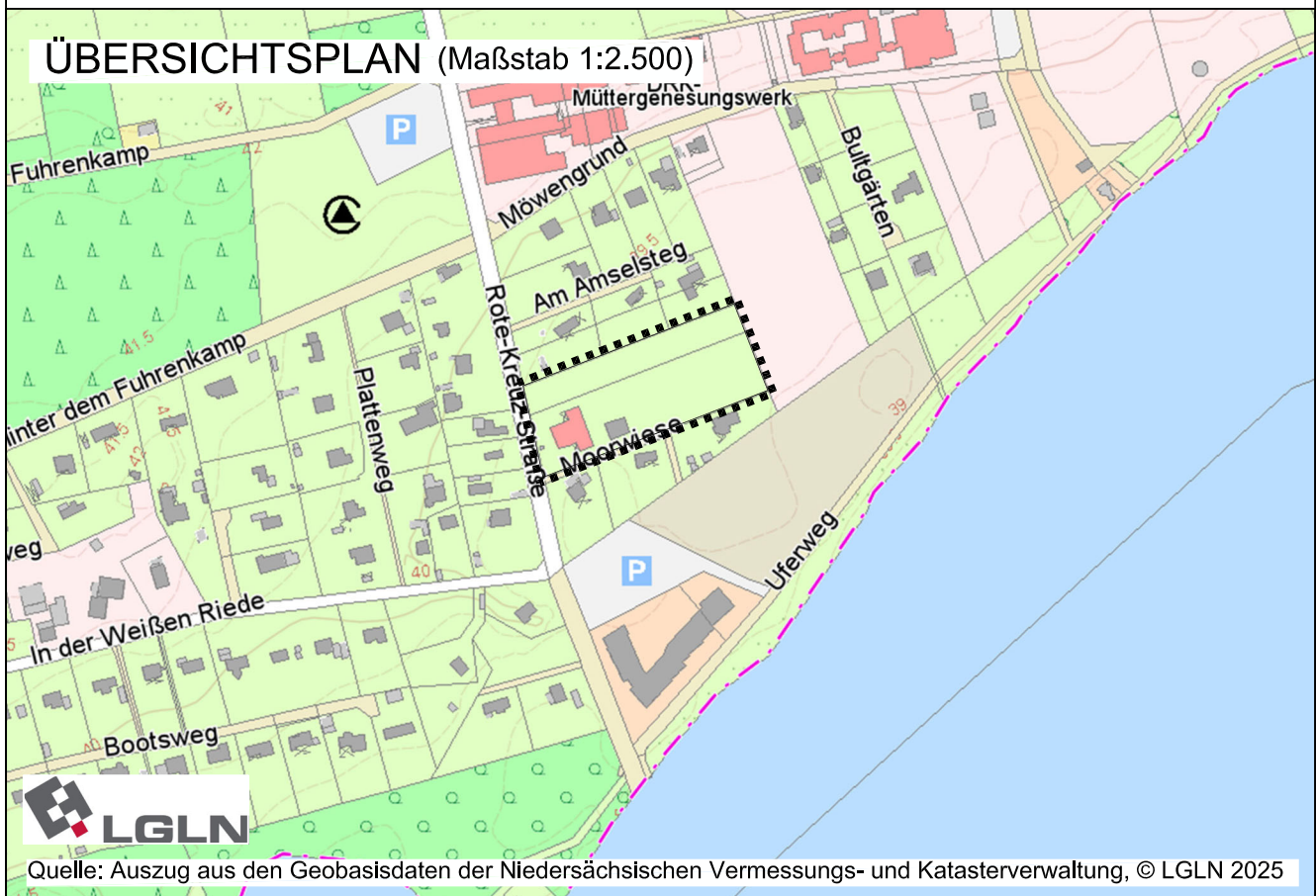


Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ beschleunigte 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Entwurf

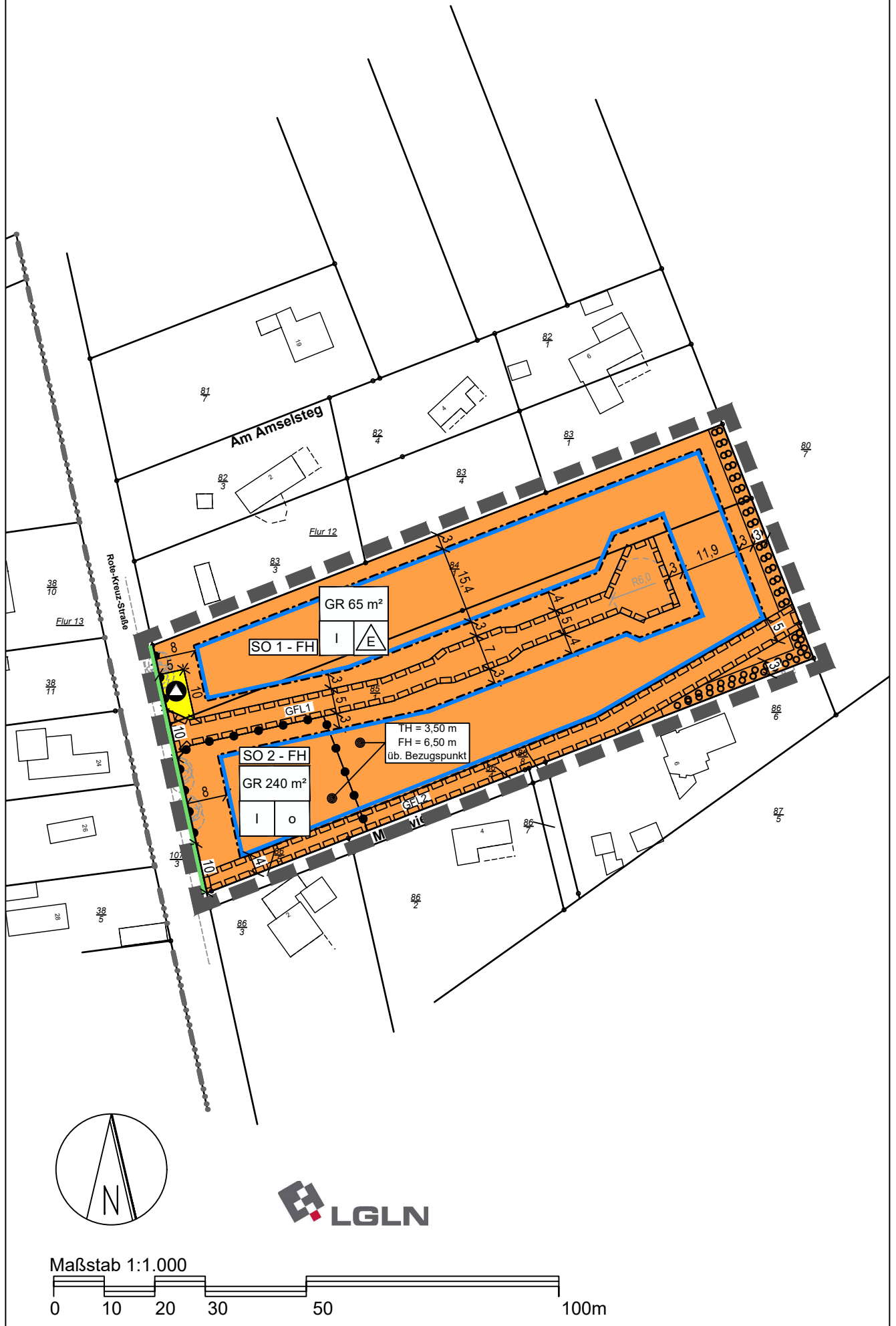


Planung: ·· plan Hc ·· Stadt- und Regionalplanung, Architekt • Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

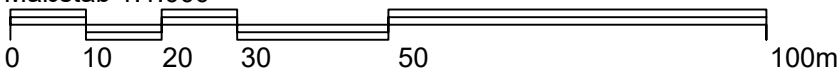
Stand: Januar 2026, aktualisiert Mai 2026

Datei: 260505-BPL207-3AE-Mardorf-BultGaerten

PLANZEICHNUNG (Maßstab 1:1.000)

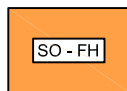


Maßstab 1:1.000

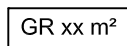


ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung



Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet (FH)
(§ 10 BauNVO)



max. zulässige Grundfläche je Gebäude
(SO1 = 65m² / SO2 - Infra = 240 m²) - jeweils als Höchstmaß

I

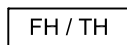
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

o

Offene Bauweise

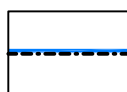


Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



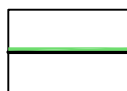
max. zulässige Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt
(TH = Traufhöhe / FH = Firsthöhe) vgl. Textl. Festsetzung § 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

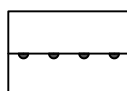


Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



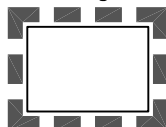
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

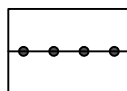
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flächen für die Abfallentsorgung, Müllsammelplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - GFL1 private
Erschließung, zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - GFL2 - zugunsten
der Ver- und Entsorgungsträger - ABN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Im Gebiet SO1 und SO2 sind Ferienhäuser zulässig die der Erholung dienen (gem. § 10 Abs. 1 BauNVO), die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- 2) Im Gebiet SO2 sind auch dazugehörige Einrichtungen der Infrastruktur zulässig. Dies sind: Cafés, Seminar- und Schulungsräume, Räume für Dienstleistungen gesundheitlicher Berufe, Geschäftsräume für touristischen Bedarf oder für den täglichen Bedarfs, eine öffentlich nutzbare WC-Anlage, nebst einer Betriebsleiterwohnung, die der dazugehörigen Einrichtung der Infrastruktur dient. Auch Nebenanlagen zur Ergänzung des Tourismusangebotes (z.B. E-Bike Ladestation) sind zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche

- 1) Die Grundflächen der Ferienhäuser dürfen maximal 65 m² betragen, zuzüglich Terrassen bis zu einer maximalen Größe von 20 m². Es sind für das SO1 maximal 17 Ferienhäuser zulässig.
Zusätzlich zu jedem Ferienhaus darf eine Garage/Carport und Zufahrt 30 m² nicht überschreiten. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.
- 2) Im SO2-Gebiet wird die Grundfläche von freistehenden Gebäuden mit Einrichtungen der Infrastruktur auf maximal 240 m² begrenzt. Zuzüglich ist eine Terrassenfläche bis zu einer maximalen Größe von 100 m² erlaubt. Alternativ sind max. 2 Ferienhäuser zu den Bedingungen unter § 2 1) zulässig.

§ 3 Höhen der baulichen Anlagen

- 1) Für Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss wird für die Traufe auf eine maximale Höhe von 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufe wird hierbei durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf maximal 6,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Flurstück 85/1.

§ 4 Regenwasserrückhaltung, Retention

- 1) Das auf den privaten Grundstücksflächen durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser ist schadlos auf den Grundstücken zu versickern. Die Muldenversickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze entsprechend der Artenauswahl fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m. Pflanzgröße, verpflanzte Heister: min. 125-150 cm und 2 x verpflanzte Sträucher: min. 100-150 cm.
- 2) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) der Gehölzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für diese Pflanzungen sind darüber hinaus standortheimische Obstgehölze regionaler Sorten möglich. (vgl. Begründung Anlage 6)
- 3) Die Pflanzgebote sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude folgenden Pflanzperiode (Herbst/ Winter bei Gehölzen) zu realisieren. Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL). – (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).
- 4) Bei geforderten Pflanzmaßnahmen sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Ergänzender Hinweis: Bei der Ausführung von Bepflanzungen sind die Abstandregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.

§ 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 1) GFL1 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und zur privaten Erschließung der Grundstücke der Ferienhäuser. Zur Entlastung der Rote-Kreuz-Straße sollen im Wegebereich der Privatstraße (GFL1) 4 bis 6 Stellplätze angeordnet werden.
- 2) GFL2 - Mit Leitungsrechten zugunsten des Abwasserbehandlungsbetriebes der Stadt Neustadt am Rübenberge (ABN) als Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche. Innerhalb der geschützten GFL2-Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Auch Anpflanzungen sind im GFL2 unzulässig. Für den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen sind die Ver- und Entsorgungsträger zuständig.

§ 7 Artenschutzgerechte Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1) Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Niedersächsische Bauordnung - § 84 Abs. 3 NBauO

Dächer

Geneigte Dächer sind mit Dachneigungen von 20° bis 48° herzustellen. Flachere Dachneigungen und Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für technische Anlagen, Belichtungsflächen oder sonstige zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Erschließungsflächen, Flächen für Abfall

Die Erschließungsflächen im Bereich des GFL1 und die Flächen für die Abfallbehälter sind als offenporige, wassergebundene Decke oder als Pflasterfläche mit einer vergleichbaren Versickerungsfähigkeit herzustellen. Der Müllsammelplatz ist blickdicht einzufrieden. Dabei können heimische immergrüne Pflanzen (Efeu, Liguster, Eibe) verwendet werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 80 Abs. 3 NBauO den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE**Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Artenschutz

Im Rahmen der Baufeldfreiräumung sind der Rückschnitt oder die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. zulässig (§ 39 BNatSchG). Sollten Schnittmaßnahmen außerhalb dieser Zeit erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher

Artenliste heimischer und standortgerechter Gehölze (Vorkommensgebiete 1)

Große Bäume (> 15 m bis 30 m):		Große Sträucher ~10 m:	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn ¹	Corylus avellana	- Hasel ¹
Fagus sylvatica	- Rotbuche ¹	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn ^{1, 2}
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn ^{1, 2}
Quercus robur	- Stieleiche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus padus	- Echte Traubenkirsche ¹
Tilia cordata	- Winterlinde ²	Salix caprea	- Salweide ²
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder ¹
		Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Kleine Sträucher ~ 3 m:	
Acer campestre	- Feldahorn ¹	Berberis vulgaris	- Gemeine Berberitze ^{1, 2}
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	- Hartriegel ^{1, 2}
Carpinus betulus	- Hainbuche ¹	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Sorbus aucuparia	- Eberesche ²	Rosa canina	- Hundsrose ²
		Salix purpurea	- Purpur- Weide
		Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
¹ für Schnitthecken geeignete Gehölze			
² Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten			

Baumschutz

Bei der Durchführung der Arbeiten sind die Maßnahmenempfehlung nach DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzabstände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, sowie ZTV Baum 2017 „Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ zu beachten.

Die Schachtarbeiten in Baumnähe sollten per Hand durchgeführt werden. Insbesondere sind im Traufbereich (= Kronenbereich) bestehender Gehölze, die bauzeitlich von Schädigung gefährdet sind Stamm- und Wurzelschutz vorzusehen. Im Kronenbereich sollten zudem keine schweren Materialien oder Maschinen gelagert werden.

Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

Einsichtnahme von Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Verwaltung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Fachdienst Stadtplanung, An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt am Rübenberge, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

