

**Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Mardorf**
**B-Plan Nr. 207 "Buitgärten"
beschleunigte 2. Änderung,**

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

SO **FH**
Sonderbaufläche, Ferienhaus-
gebiet (§10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 21 BauNVO)

- 0,1** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- II** Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
- Fh** Firsthöhe als Höchstmaß 49,5 m ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
— Baugrenze

Grünflächen, Pflanzfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- private Grünfläche "Gartenanlage"
- öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Überbaubare Grundstücksfläche für zweckgebundene bauliche Anlage in Grünfläche

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

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Hauptwanderweg"

Nachrichtliche Übernahme

■ Grenze Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
CP Carport
Ga Garage



SO FH	II
	o
Fh=49,5 m	

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

Festsetzungen des Bebauungsplans

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß

§ 10 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Ferienhaus mit bis zu vier Ferienwohnungen -

1.2 Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.3 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.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die Errichtung von Garagen Carports und Gartenpavillons ist nur innerhalb der für die jeweilige Nutzung festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2 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.

4. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 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. 12-14 cm

4.2 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.

4.3 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)

1. 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 begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

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 %.

4. 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).

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, 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 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 Bundesnaturschutzgesetz 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*)