

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Mardorf



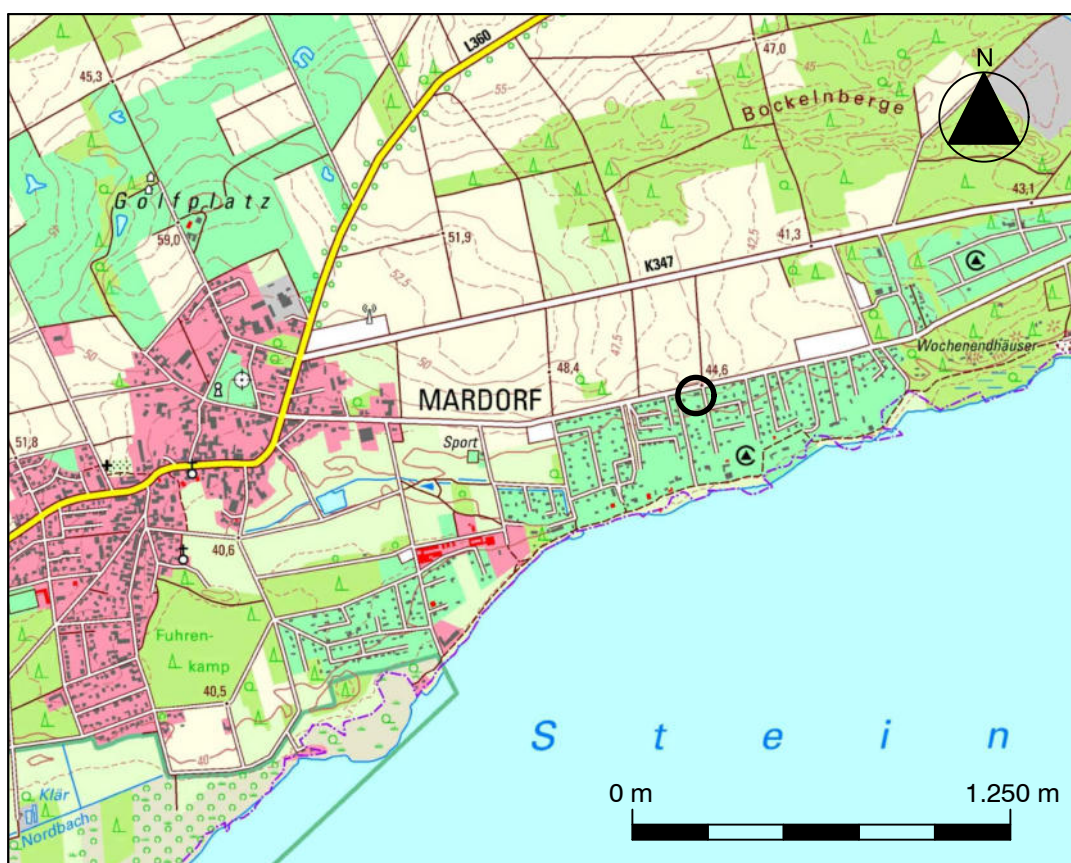
## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe"


mit örtlicher Bauvorschrift

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

**- Entwurf -**

Maßstab 1 : 1.000

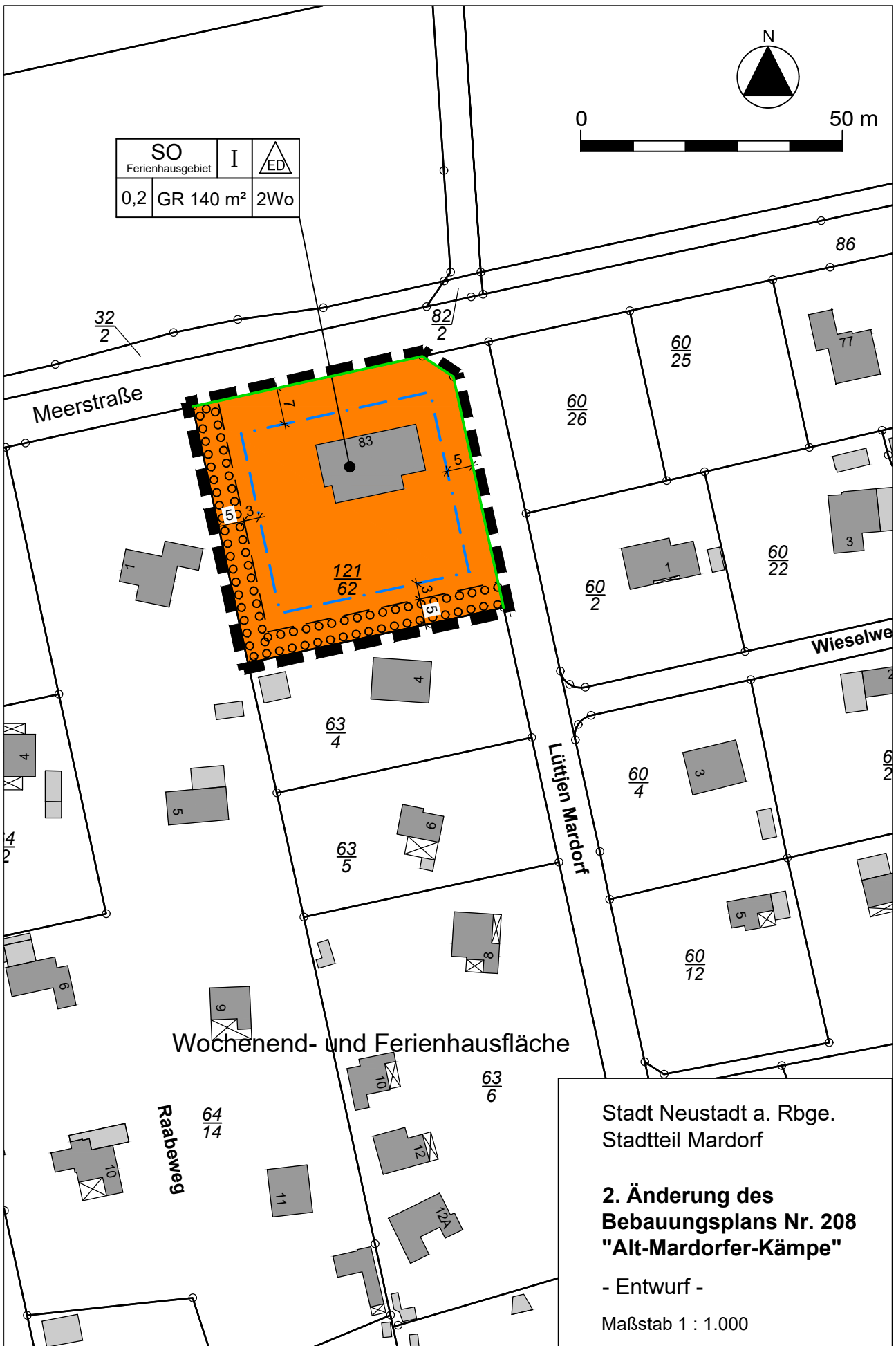


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2020:

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



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

I      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

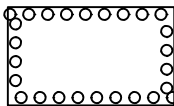


offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## Sonstige Planzeichen



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



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung  
des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### Sondergebiet "Ferienhausgebiet"

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dient der Erholung und dem touristisch genutzten Wohnen sowie den dazugehörigen Anlagen zur Freizeitgestaltung.
2. 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

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

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

**§ 4**  
**Nebenanlagen und**  
**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,**  
**Natur und Landschaft**

Innerhalb der als Sondergebiet (SO) „Ferienhausgebiet“ 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. Das Anlegen von sogenannten "Schottergärten" ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**  
(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

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

**§ 2**  
**Versickerung**

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

1. 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.
2. 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.

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2020

## Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit einer Frist bis zum \_\_\_\_\_.

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

Der Bürgermeister