

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Mardorf



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

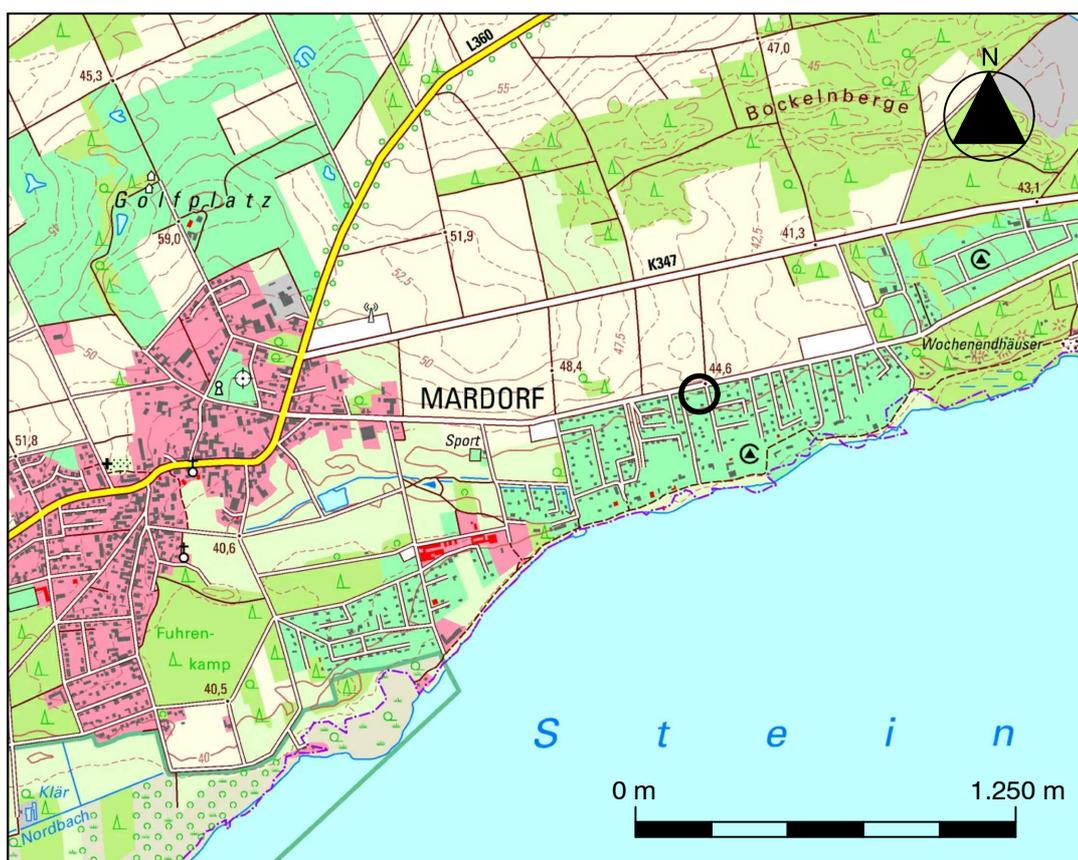
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe"

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)

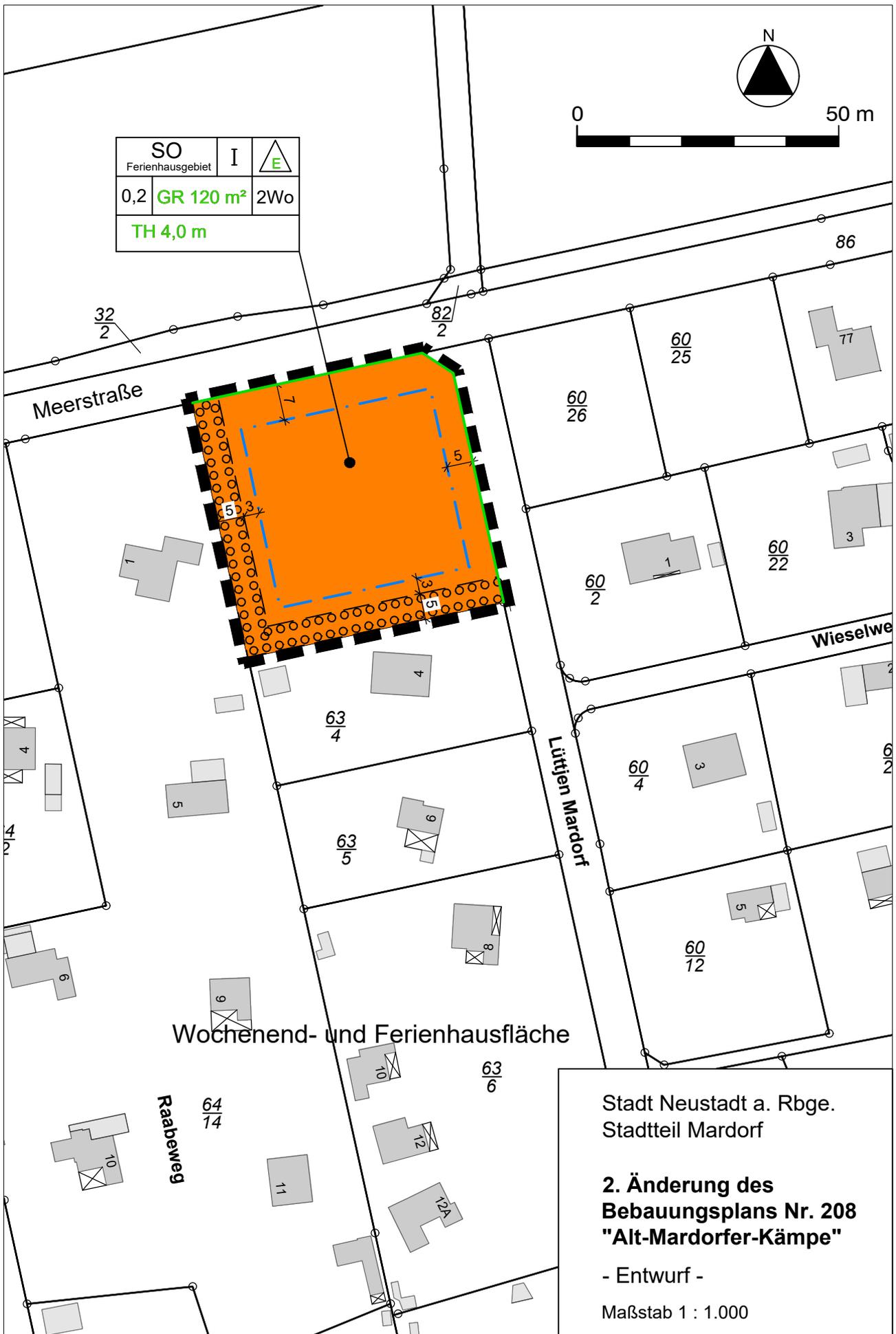
Ausgearbeitet im Dezember 2020:

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
E-Mail: 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 120 m² 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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 4 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

Höhenlage der Gebäude

1. 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.
2. Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
3. 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*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*).

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*),

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

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.

§ 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-Kämpe".

§ 2 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 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. 208 „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. 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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