

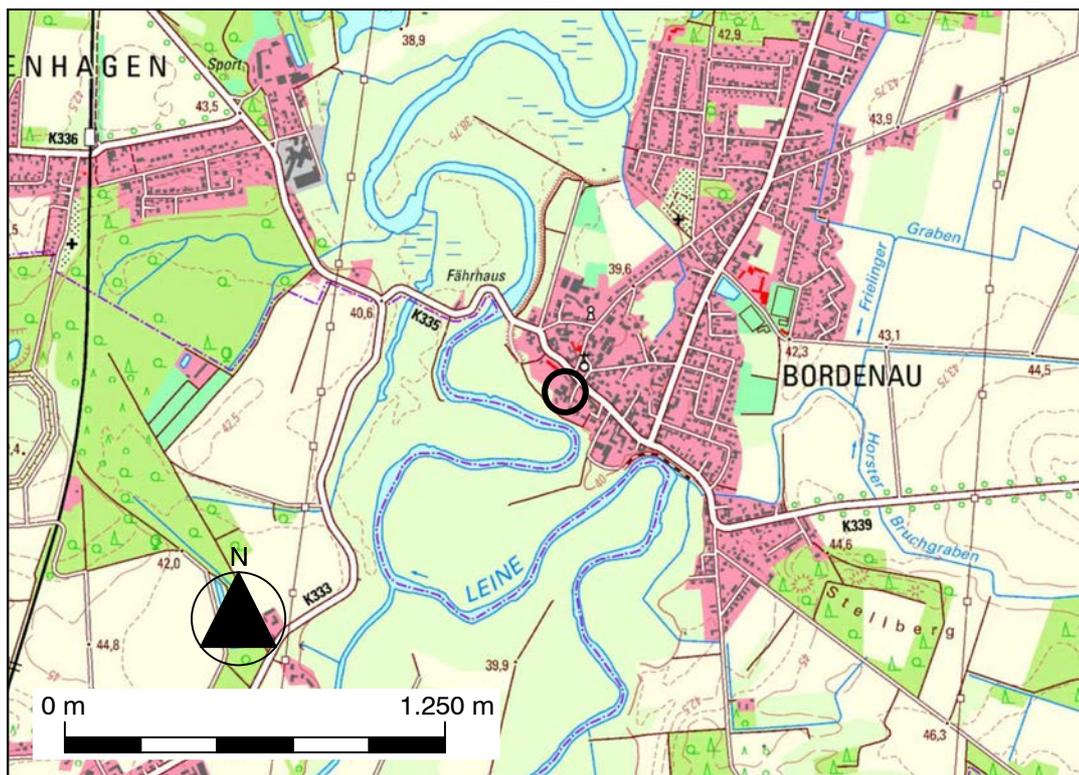
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Bordenau



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

Fassung: Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 1.000



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

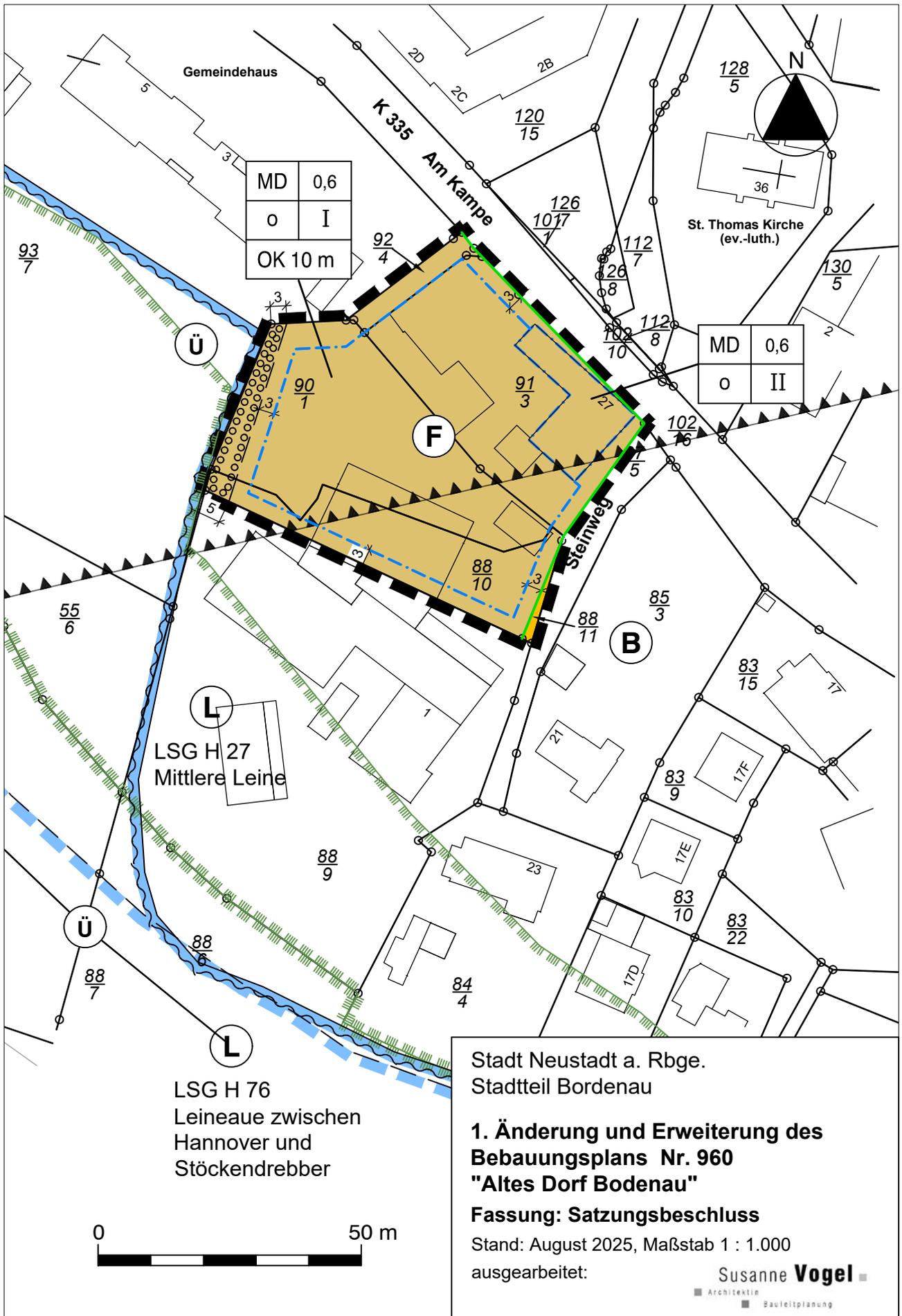
Ausgearbeitet im August 2025

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

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



MD	0,6
o	I
OK 10 m	

MD	0,6
o	II

Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadtteil Bordenau

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

Fassung: Satzungsbeschluss

Stand: August 2025, Maßstab 1 : 1.000

ausgearbeitet: **Susanne Vogel**

■ Architektur
 ■ Bauleitplanung

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

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

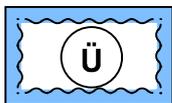
Sonstige Planzeichen



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

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung

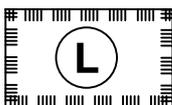
Nachrichtliche Übernahmen



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

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 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.

§ 4

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: 3x verpflanzte, Stammumfang min. 12-14 cm. Die unversiegelte Baumscheibe muss min. 10 m² aufweisen.

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

Hinweise

1. Vor Baumfällungen im Plangebiet sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu beachten.
2. 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).
3. 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.