

Region Hannover

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Mardorf



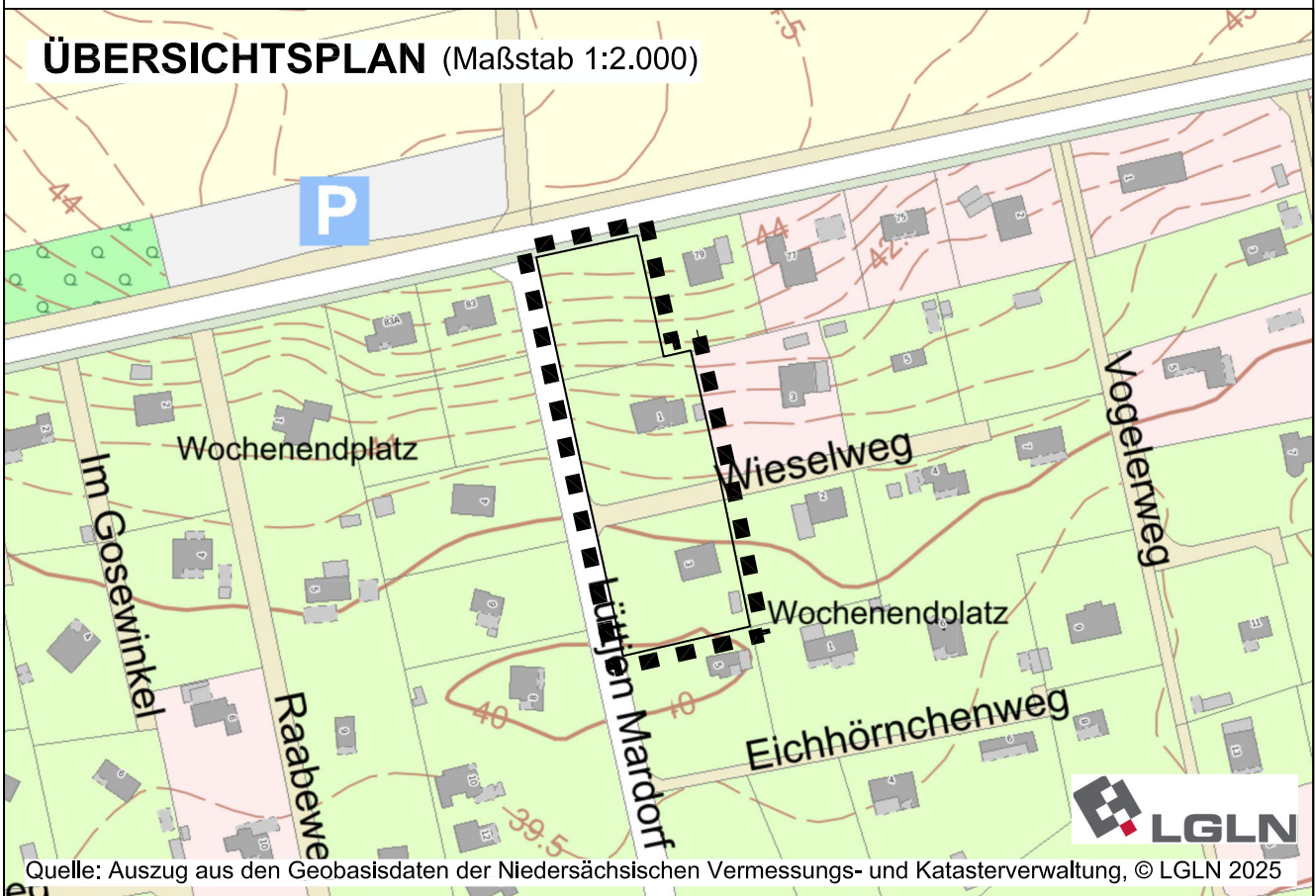
Bebauungsplan Nr. 208

"Alt-Mardorfer-Kämpfe", beschl. 3. Änd.

Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1:2.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2025

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

Stand: August 2026

Datei: 260831-BPL208-3AE-PlanZ-Entwurf

Planzeichnung

82
2

79

60
25

83

62
2

Traufkronenbereich des Baumbestandes

SO FH	I
0,2	o
GR 120 m ²	

60
22

Lütjen Mardorf

60
4

60
12

Maßstab 1/500

0 5 10 15 25 50m

LGLN

Planzeichnung

82/2

62/2

Traufkronenbereich des Baumbestandes

SO FH	I
0,2	o
GR 120 m ²	

Lütjen Mardorf

Maßstab 1/500

0 5 10 15 25 50m

60/12 LGLN

Planzeichnung

82/2

70

83

62/2

Traufkronenbereich des Baumbestandes

SO FH	I
0,2	o
GR 120 m ²	

60/26

60/25

60/22

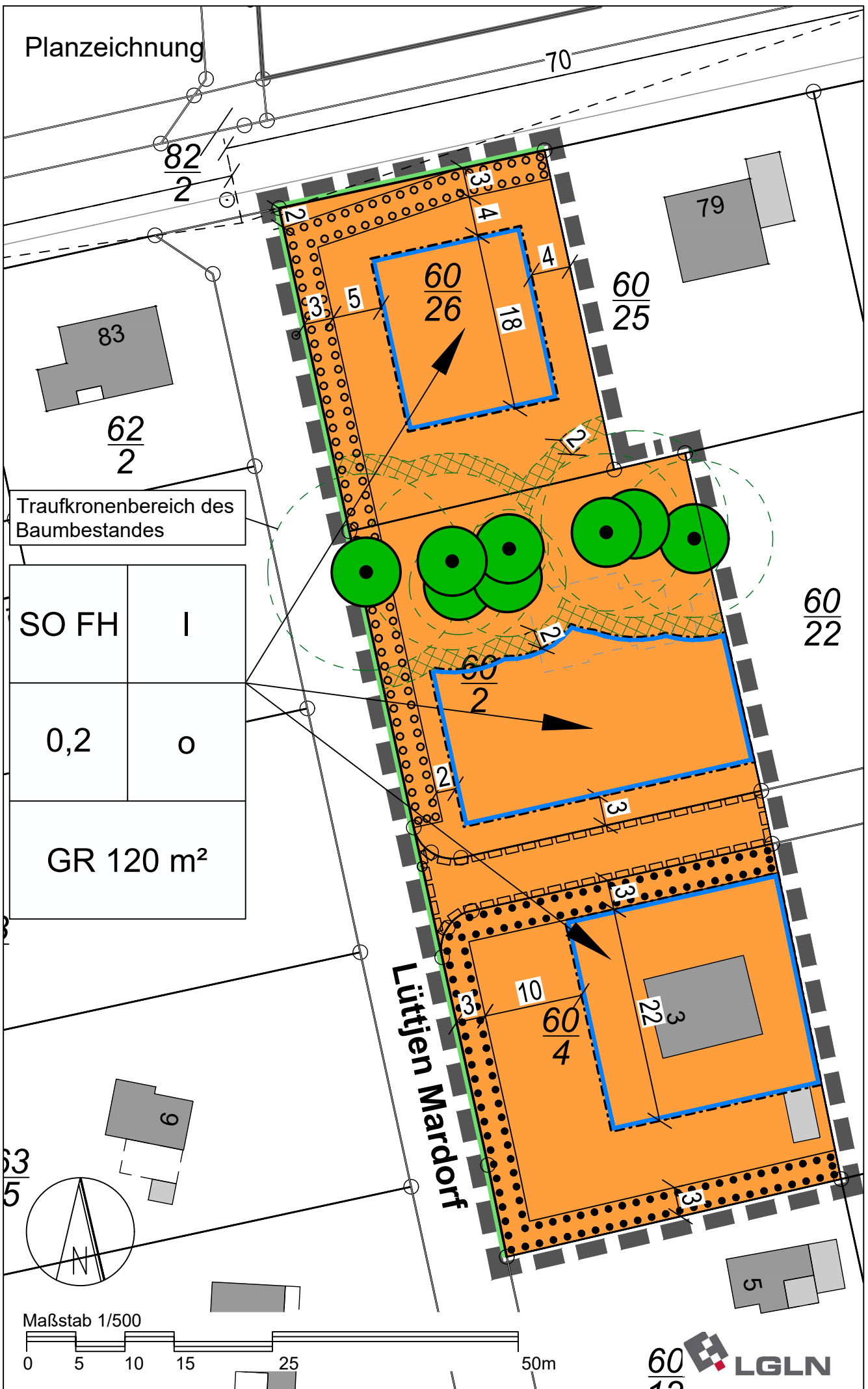
60/4

Lütjen Mardorf

Maßstab 1/500

0 5 10 15 25 50m

60/12 LGLN



Planzeichnung

82/2

70

83

62/2

Traufkronenbereich des Baumbestandes

SO FH	I
0,2	o
GR 120 m ²	

60/26

60/25

60/22

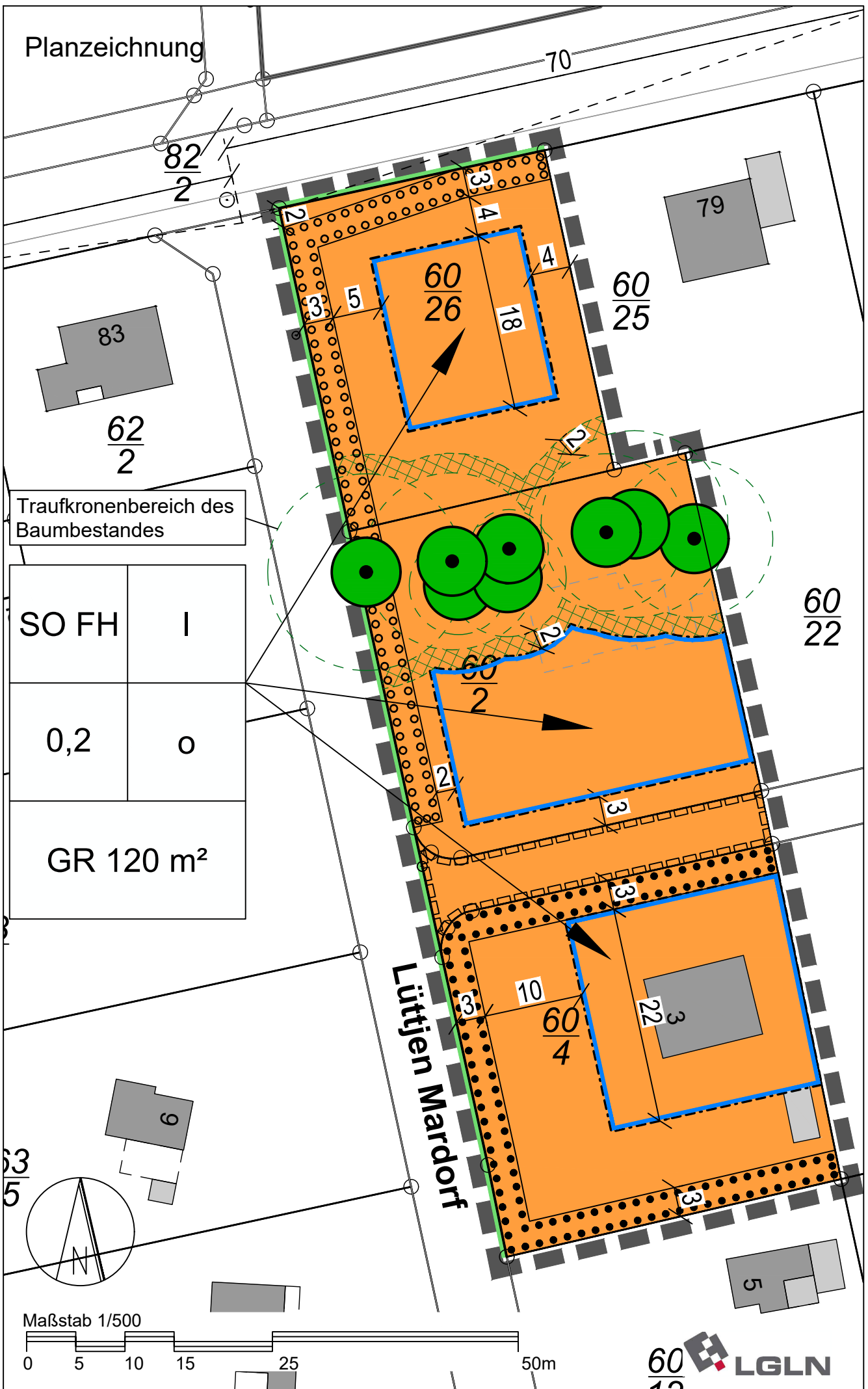
60/4

Lütjen Mardorf

Maßstab 1/500

0 5 10 15 25 50m

60/12 LGLN



Planzeichnung

82/2

70

83

62/2

Traufkronenbereich des Baumbestandes

SO FH	I
0,2	o
GR 120 m ²	

60/26

60/25

60/22

60/4

Lütjen Mardorf

Maßstab 1/500

0 5 10 15 25 50m

60/12 LGLN

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO), das der Erholung dient: Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (FH)
(§ 10 BauNVO)

2. Nutzungsschablone, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(I = eingeschossig)



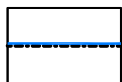
Grundflächenzahl (GRZ, als Höchstmaß)



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

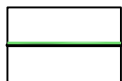


Höchstmaß der Grundfläche je Gebäude
(GR = 120 m²)



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

3. Verkehrsflächen



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

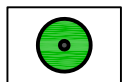
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

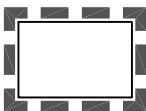


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



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

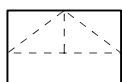


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsbetreiber)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Traufkronenbereich + 2 m - Flächen, die von Versiegelung durch Nebenanlagen o.ä. freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Hinweise



Sichtdreieck (bemaßt) Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art dauerhaft freizuhalten.

Darstellung der Planunterlage



Gebäudeabriss, bereits erfolgt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 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), Versiegelung (GRZ II), Grundfläche (GR)

- 1) Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Sondergebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 festgesetzt.
- 2) Die Gesamtversiegelung (sog. GRZ II) darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis 50 % überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- 3) Je Ferienhaus beträgt die maximal zulässige Grundfläche (GR) 120 m².

§ 3 Höhen der baulichen Anlagen

- 1) Für Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss wird für die Traufe auf eine maximale Höhe von 3,7 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufe wird hierbei durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gebildet.
- 2) Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der Straßenverkehrsfläche „Lüttjen Mardorf“ jeweils mittig vor dem Grundstück.

§ 4 Wohneinheiten

- 1) In dem Sondergebiet (SO) sind pro Einzelgebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 5 Regenwasserrückhaltung, Retention

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

§ 6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1) Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 2) Auf den Flächen zum Anpflanzen und Erhalt 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.
Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot dürfen zur Erschließung der Grundstücke in einer Breite von bis zu maximal 5 m unterbrochen werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 3) Der zeichnerisch definierte Traufkronenbereich um den festgesetzten Baumbestand zuzüglich einer Abstandsfläche von 2 m (sh. Schraffur) ist von Versiegelung durch Nebenanlagen o.ä. freizuhalten.
- 4) Die Pflanzgebote sind spätestens nach Beginn der auf die 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).

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

- 1) Als technische Vorkehrung zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. 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.

§ 8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

- 1) Das Geh- und Fahr- und Leitungsrecht wird mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsbetreiber belastet. Die Fläche ist von baulichen Anlagen, Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen freizuhalten, die die Ausübung der festgesetzten Rechte beeinträchtigen.

HINWEISE

Nachbarschutz, Landwirtschaft

Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese können während der Saison auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.

Archäologische Denkmalpflege

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

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.

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. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.

Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).

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.

Artenschutz

Eine Baufelddräumung ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 31.03. zulässig.

Seitens der Bauherren/ des Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Artenauswahl standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher

Auswahlliste 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Große Bäume (> 15 m bis 30 m):		Große Sträucher ~10 m:	
Fagus sylvatica	- Rotbuche ¹	Corylus avellana	- Hasel ¹
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn ^{1, 2}
Quercus robur	- Stieleiche	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn ^{1, 2}
Quercus petraea	- Traubeneiche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Tilia cordata	- Winterlinde ²	Salix caprea	- Salweide ²
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder ¹
Quercus cerris	- Zerr-Eiche	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Quercus cerris	- Zerr-Eiche	Cornus mas	- Kornelkirsche
Tilia tomentosa	- Silber-Linde		
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
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Salix cinerea	- Grau-Weide
Sorbus torminalis	- Elsbeere	Cytisus scoparius	- Besenginster
Prunus padus	- Echte Traubenkirsche ¹		
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche		
Ostrya carpinifolia	- Europ. Hopfenbuche		
Obstgehölze			
Darüber hinaus sind Obstgehölze regionaler Sorten möglich (siehe Anlage 4 zur Begründung)			
¹ für Schnitthecken geeignete Gehölze			
² Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten			

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

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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)
- 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)
- 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).