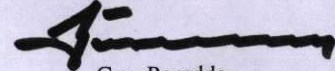


**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und i.V.m. den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hipstedt, den 06.07. 1999



Gez. Poredda  
(Poredda)  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Rat der Gemeinde Hipstedt hat in seiner Sitzung am 04.03. 1999 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 19.05. 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hipstedt, den 20.10. 1999

Gez. Poredda  
(Poredda)  
Bürgermeister

**2. Planunterlage**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1:1.000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10. 1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den 22.10. 1999

Gez. Melzer                      L.S.  
(Melzer)  
Katasteramt

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 56  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 15.10. 1999

Gez. Diercks  
(R. Diercks)  
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03. 1999 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.05. bis zum 28.06. 1999 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hipstedt, den 20.10. 1999

Gez. Poredda  
(Poredda)  
Bürgermeister

5. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hipstedt, den

(Poredda)  
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 06.07. 1999 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hipstedt, den 20.10. 1999

Gez. Poredda  
(Poredda)  
Bürgermeister

9. Der Beschluß der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 31.10.1999 rechtsverbindlich geworden.

Hipstedt, den 10.11. 1999

Gez. Poredda  
(Poredda)  
Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hipstedt, den

(Poredda)  
Bürgermeister

11. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hipstedt, den

(Poredda)  
Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

**3. Mindestgrundstücksgröße**

Im WA muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m<sup>2</sup> betragen.

**4. Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Anpflanzungen**

In der festgesetzten 7m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-zeilige Hecke anzulegen.

Folgende Arten sind zu verwenden: Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Faulbaum (Frangula alnus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Ohrweide (Salix aurita);

Qualität: 1x verpflanzte Heister und Sträucher von 80-100cm Höhe;

Pflanzanordnung: Reihenabstand: 1,2m und Abstand in der Reihe: 1,2m, Pflanzung auf Lücke.

Der Gehölzstreifen ist gem. § 135 a Abs. 1 BauGB von den jeweiligen Eigentümern der Fläche anzupflanzen. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenfalls dem jeweiligen Grundeigentümer.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

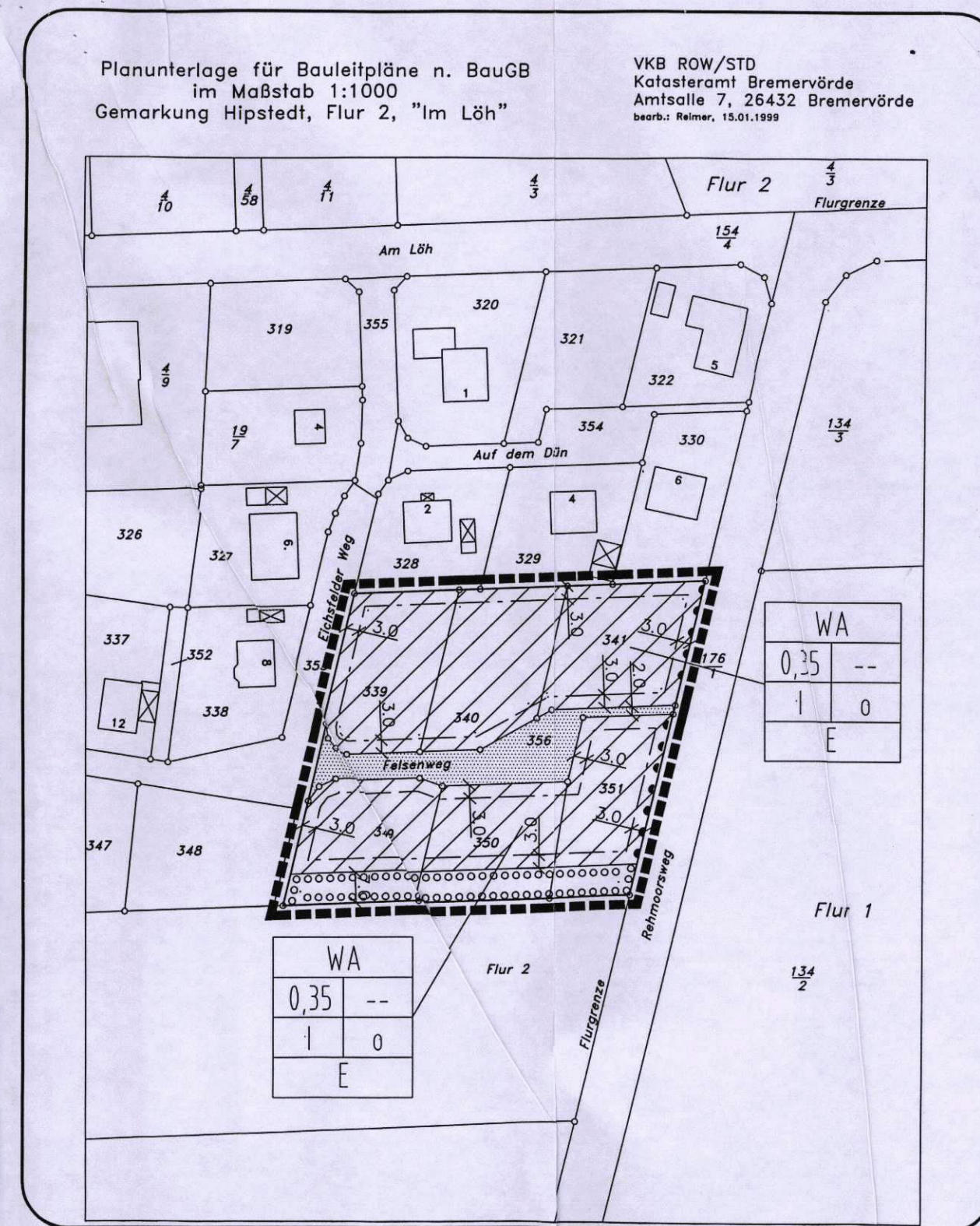
**1. Dächer**

1.1 Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig.


1.2 Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten.

**2. Höhe baulicher Anlagen**


Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete


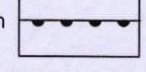
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze


Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,35	--	Grundflächenzahl (GRZ)
1	0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
E		Anzahl der Vollgeschosse    Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig


Verkehrsflächen

 Strassenverkehrsflächen     Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

**GEMEINDE HIPSTEDT**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 10  
2. ÄNDERUNG  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
" VOR DEM NEUEN LANDE "

1 : 1000    0 10 20 40 70  
07/99

