

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

BauNVO-Verordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: [Rechtsgrundlage]

WA Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

- GR maximal überbaubare Grundfläche (GR) mit Flächenangabe
- OK Oberkante (OK) als Bezugspunkt (s. textliche Festsetzung)
- TH Traufhöhe (TH) nach NBauO als Mindest-/Höchstgrenze (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

- E** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser (E) zulässig (s. textliche Festsetzung)
- Nicht überbaubare Fläche
- Baugrenze (s. textliche Festsetzung)
- Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.2 BauGB]

VERKEHRSLÄCHEN:

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]

PLANUNGEN, FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT:

- Umgestaltung öffentlicher Maßnahmenfläche: Entwicklung von Feldgehölz u.a. zur Ortsrandgestaltung / Windschutz [§ 9 (1) Nr. 20a BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Umgestaltung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen zur Entwicklung eines Ortsrandes [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Umgestaltung von privaten Flächen zum Erhalt von Feldgehölz [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Erhalt vorhandener Einzelbäume zum Erhalt und zur Pflege des Orts-/Straßenbildes [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde für Pflegearbeiten und des Wasserversorgungsverbandes zur Unterhaltung einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Trinkwasser DN 250)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]

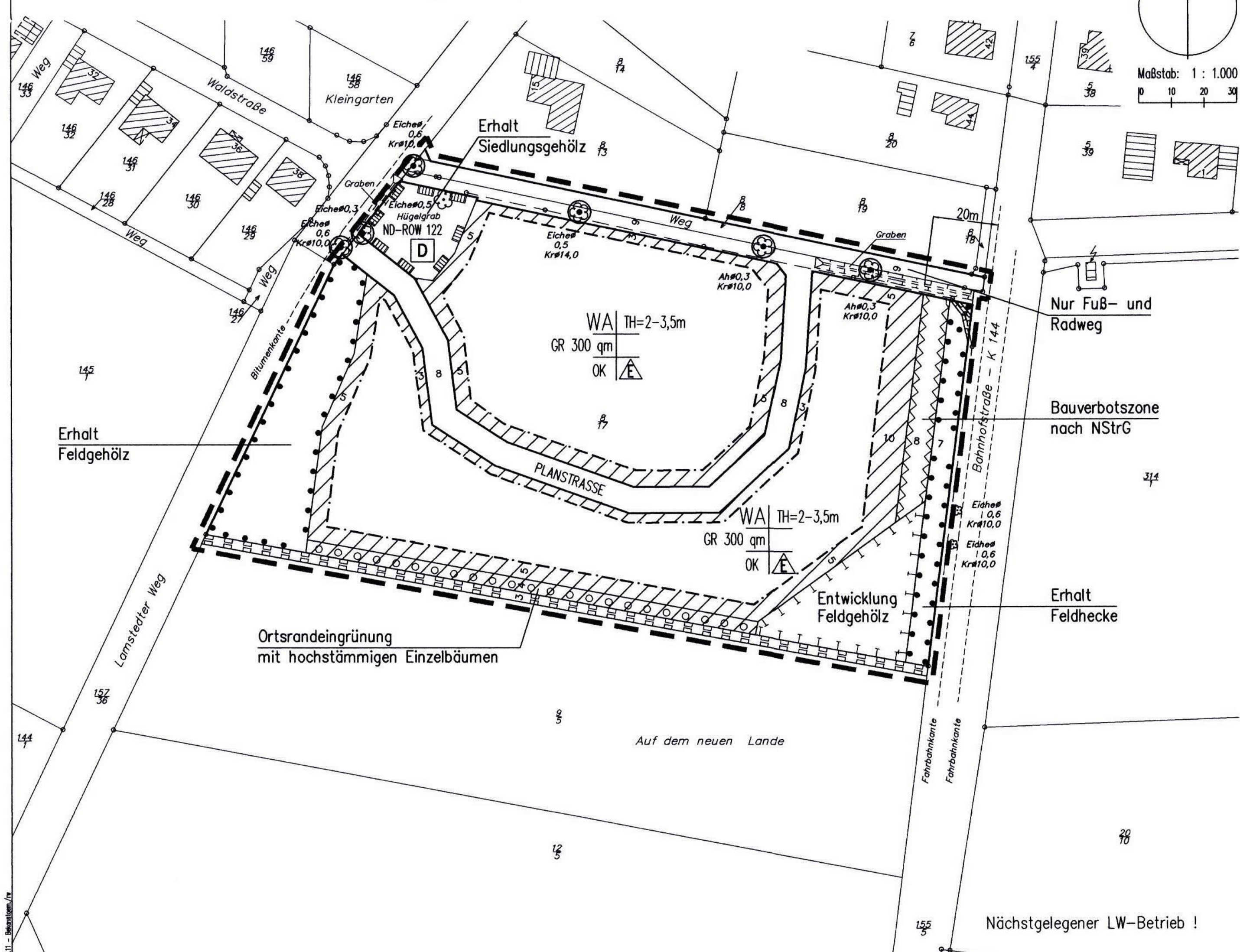
KENNZEICHNUNG OHNE NORMCHARAKTER:

- Unterirdische Hauptversorgungsleitung, Wasser DN 250

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- Umgestaltung von Schutzgebiet nach § 27 NatG. [§ 9 (6) BauGB]
- Hier: Naturdenkmal ND-ROW 122, Tab.46 LRP ROW - Hügelgrab mit Baumgruppe Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt [§ 9 (6) BauGB]
- Hier: Bodendenkmal

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN: Gemarkung: HIPSTEDT
Flur: 2



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Gestaltung gem. NBauO:

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 91, 92, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

- Für Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer (außer Vallwalm) mit einer Neigung von 42 bis 55 Grad zulässig. Für untergeordnete Dachbauten sowie Dächern von Garagen und Nebenanlagen ist ausnahmsweise eine Pultdachform mit einer Dachneigung ab (>=) 25 Grad zulässig. Für Schutzdächer von Einstellplätzen (dabei offene Carports) mit einer Grundfläche bis 36 qm ist ausnahmsweise ein flach geneigtes Dach zulässig.
- Einfriedungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen 1 Meter über den höchsten Anschluß des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholz-Hecken zulässig.
- Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.
- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf der Grundstücksfläche zu versickern oder durch Ausführung der versiegelten Flächen in luft- und wasser-durchlässigem Aufbau zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt, wie auch die wasserrechtlichen Erfordernisse.

Ordnungswidrigkeiten nach NBauO:
Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen:
- Nds. Straßengesetz (NStRG)
Bestimmungen über die in den §§ 24 ff des Nds. Straßengesetz (NStRG) enthaltenen Vorschriften über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung. Innerhalb der Bauverbotszone (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) der Kreisstraße 144 ist jegliche Bebauung unzulässig (vgl. Ausnahmen nach Textlicher Festsetzung Ziffer 3).
 - Nds. Naturschutzgesetz (NNatG)
Bestimmungen über die im § 27 des Nds. Naturschutzgesetzes enthaltenen Vorschriften zum Schutz des Naturdenkmals sowie erforderlichenfalls auch seiner Umgebung und der Behandlung.

HINWEIS:

- Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
Im Planbereich befinden sich ein oberirdig sichtbarer Grabhügel und ein bereits zerstörter Grabhügel (ehem. a. oberirdig). Weitere archaische Bodenfunde werden vermutet. Bei Erd- und Bauarbeiten angegriffene Funde von Gegenständen und Spuren, die Anlass zu der Annahme geben, dass sie Kulturdenkmale, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind, sind gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Kreisarchäologie, Weicheler Damm 11, 27356 Rotenburg (W) anzuzeigen. Nach § 13 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabungen muss gerechnet werden.
Zitiert wird aus der 5. Nachtrags-Verordnung von 1955:
"... Die Entfernung, Zerstörung und sonstige Veränderung der Naturdenkmale ist verboten. Unter dieses Verbot fallen alle Maßnahmen, die geeignet sind, die Naturdenkmale oder ihre Umgebung zu schädigen oder zu beeinträchtigen, ... Als Veränderung eines Baudenkmals gilt auch das Ausästen, das Abbrechen von Zweigen, das Verletzen des Wurzelwerkes oder jede sonstige Störung des Wachstums, soweit es sich nicht um Maßnahmen zur Pflege des Naturdenkmals handelt ..."

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.01.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

HIPSTEDT, den 08.06.1993

(OS) gez. Poredda
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung Hipstedt, Flur 2, im Maßstab: 1 : 1.000
Die Verriefelung 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 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.07.2004).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den 21.02.2006

gez. Reimer
(Unterschrift)

Planverfasser

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, den 06/2005

gez. Hans J. Guleke - Dipl.-Ing. SRL
(Planerklasse)

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 31.08.2005 bis 30.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 19.08.2005 bekanntgemacht.

HIPSTEDT, den 07.10.2005

(OS) gez. Poredda
- Bürgermeister -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BAUWEISE:** [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
 - Die Mindestgröße der WA-Grundstücke ist auf 850 qm festgesetzt.
 - Die zulässige Grundfläche (GR) darf je Baugrundstück 300 qm einschließlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht überschreiten. Die v.g. Grundfläche darf um 50 % überschritten werden, wenn die Flächen für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Minderung des Abflusses von Oberflächenwasser ausgeführt und dauerhaft hergestellt werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 - Die Oberkante (OK) Fertig-Fussboden der Erdgeschoss darf 0,5 m über erschießende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
 - Angaben zur Traufhöhe (TH = 2-3,5 Meter) sind auf Oberkante (OK) Fertig-Fussboden Erdgesch. bezogen.
- GARAGEN, STELLPLATZFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN:** [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
 - Garagen, nicht überdachte bzw. überdachte Stellplätze (offene Garagen - Carports) im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Je Baugrundstück sind Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB im Sinne von § 12 BauNVO festgesetzt. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46/47 NBauO sind pro Wohninheit (Wo) mindestens 20 qm Stellplatzfläche (2 PKW-Stellplätze) dauerhaft herzustellen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:** [§ 9 (1) Nr.20 BauGB]

Die Fläche zur Entwicklung von Feldgehölz (öffentlich) als Ausgleichsmaßnahme ist entsprechend der Gehölzliste/Pflanzschema zu entwickeln (vgl. Anlage zur Begründung). Die Anlage ist Bestandteil dieser Festsetzung. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April) herzustellen, die auf die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgt. Die Maßnahmen sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenverbereit., Sicherung, Entwicklungspflege) - durchzuführen.
- BAUVERBOTZONE nach NStRG:** [§ 9 (1) Nr.24 BauGB]

Innerhalb der Schutzfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ist jede WA-typische Freiflächen- und Gartenanwendung zulässig. Bauliche Anlagen und Einrichtungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN/STRÄUCHERN SOWIE BINDUNG FÜR DEN ERHALT:** [§ 9 (1) Nr.25a/b BauGB]

Die Gehölzliste / Pflanzschemen zu den Ziffern 5.1 bis 5.2 (vgl. Anlage zur Begründung) sind Bestandteil dieser Festsetzung. Die Anpflanzungen sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenverbereit., Sicherung, Entwicklungspflege) - durchzuführen.

 - Anpflanzungen im Vorgartenbereich der Baugrundstücke:
Je Wohninheit sind im Vorgartenbereich 2 standortheimische Klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen.
 - Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung auf den Baugrundstücken:
Je angefangene 8 Meter Ortsrand ist ein standortheimischer großkroniger Laubbaumanzupflanzen. Die Unterpflanzung ist mit Vogelnährgehölz und oder Landschaftsrasen herzustellen.
Als Zeitpunkt der Herstellung gilt die Vorgabe zu Ziffer 3.
 - Bindung der Bepflanzung:
Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen (Feldhecke, Feldgehölz, Siedlungsgehölz) sind vor unnatürlichem Abgang zu schützen. Alle Abgänge sind entsprechend den jeweiligen Qualitätsangaben zu ersetzen.
- ZUORDNUNG VON AUSGLEICHFLÄCHE:** [§ 9 (1a) BauGB]

Der planungsrechtlich erforderliche Ausgleich (§ 1a (3) BauGB) ist gem. § 135 a-c BauGB den Wohnbaufächern zugeordnet. Das Eingriffsdefizit von 0,85 ha wird extern kompensiert. Dem Flurstück 148/4 bzw. in der Flur 1 der Gemarkung Hipstedt wird eine Teilfläche von 0,85 ha mit dem Kompensationsziel Extensivierung der Nutzung und Herstellung des natürlichen Wasserregimes zugeordnet. Mit der Maßnahme ist nach Bekanntmachung dieser Satzung zu beginnen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 02.11.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Zuvor hat der Rat der Gemeinde den Beschluss vom 15.06.1993 aufgehoben.

HIPSTEDT, den 03.11.2005

(OS) gez. Poredda
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.11.2005 rechtsverbindlich geworden.

HIPSTEDT, den 16.11.2005

(OS) gez. Poredda
- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

HIPSTEDT, den

(OS) gez. Poredda
- Bürgermeister -

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Auf dem neuen Lande"

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Zuvor hat der Rat der Gemeinde den Satzungsbeschluss vom 15.06.1993 aufgehoben.

HIPSTEDT, den 02.11.2005

(OS) gez. Poredda
- Bürgermeister -

GEMEINDE HIPSTEDT

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE
LANDKREIS ROTENBURG (Wümme)

**BEBAUUNGSPLAN NR.11
"Auf dem neuen Lande"**

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Noch Bekanntmachung rechtskräftig seit 15.11.2005 - Abschrift

*Für die Richtigkeit der Abschrift
Hipstedt, 23.02.2006*

Gemeinde Hipstedt
Der Bürgermeister
(Poredda)

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 04163-7731 FAX 808161
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITECTEN www.stadtlandfluss-horneburg.de