

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN**  
Im Plangebiet sind – mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs.1 BauNVO und Wintergärten – nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.
- DACHFARBEN**  
Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
- SOCKELHÖHEN**  
Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
- EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen sind entlang der Straßen nur bis zu einer Höhe von 60 cm – gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks – als Zäune oder Laubholzhecken zulässig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**  
Im WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO nur höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- GRUNDFLÄCHE**  
Innerhalb des WA darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGROSSE**  
Im WA muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mindestens 800 m<sup>2</sup> betragen.
- NEBENANLAGEN**  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ANPFLANZUNGEN**  
Wissenschaftliche Artnamen sowie Sorten gemäß Begründung. Pflege: 2-jährige Anwachspflege der Gehölze. Qualitäten, wenn nicht anders benannt: Bäume als 2x verpflanzte Heister 100–125cm. Sträucher, 2x verpfl. 60–100cm. Vogelbeere, Wildapfel als leichte Heister, 100–150cm.  
AM 1a Waldsaum  
Arten/Anzahl: Moorbirke (250), Sandbirke (250), Vogelbeere (250), Weißdorn (300), Haselnuß (300), Wildapfel (50).  
AM 1 b Waldsaum  
Vogelbeere (10), Weißdorn, Haselnuß, Grauweide, Wildapfel je 50. Als Abgrenzung zu den Gärten jeweils: Buchen-Schnitthecken.  
AM 2 Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 8–12cm)  
a 21 Bäume, beidseitig Buchen-Schnitthecke  
b 35 Bäume mit Buchen-Schnitthecke  
c 20 Bäume, beidseitig Buchen-Schnitthecke  
d 6 Bäume mit Buchen-Schnitthecke  
AM 3 Feldgehölz (mit Wildschutzzaun)  
10 Eichen, 5 Sandbirken, 5 Rotbuchen.  
AM 4 Feldgehölz  
Gruppe aus 30 Sandbirken auf der breiten Pflanzfläche. An der Nordseite: Zeile aus 15 Weißdorn, 15 Ohrweiden.  
AM 5 Buchen-Hecken (Schnitthecke oder freiwachsend)  
An der Nordseite der Grünfläche 2-zellig, auf der bogenförmigen Grenze nach Süden 1-zellig.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE  
§ 4 BauNVO TEXTL. FESTSETZUNG NR. 1 BS 4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GRUNDFLÄCHENZAHL**  
§ 19 BauNVO
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)**  
§ 16 BauNVO
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB S. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- OFFENE BAUWEISE**  
§ 22 Abs. 2 BauNVO
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG**  
§ 12 Abs. 2 BauNVO
- BAUGRENZE**  
§ 23 Abs. 3 BauNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
- VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRASSENVERKEHRSLÄCHE**
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**
- FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- HIER: FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG**  
§ 5 TEXTL. FESTSETZUNG NR. 9

### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hipstedt, den 20.07.1998  
Gemeinde Hipstedt  
gez. Poredda L.S.  
Bürgermeister

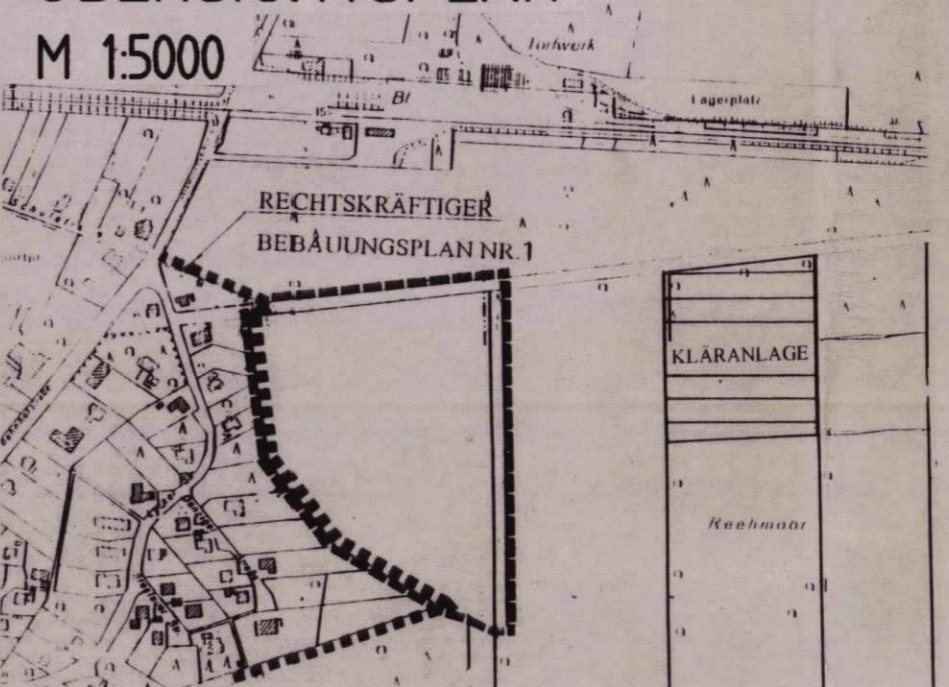
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
Auf der festgesetzten Fläche sind 7 Gehölzgruppen von je 20m Länge und 6–10m Breite zu pflanzen: 3 Gruppen entlang des bestehenden Grabens, 4 Gruppen auf dem nach Süden ansteigenden Gelände.  
Gruppen am Graben: je 20 Schwarzerlen, 20 Moorbirken, 20 Sandbirken, 20 Grauweiden, 10 Salweiden.  
Gruppen im Süden: je 20 Sandbirken, 10 Stieleichen, 20 Weißdorn, 10 Salweiden.  
Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.  
Pflege: Anwachspflege der Gehölze. In den ersten 3–5 Jahren 1–2 Schnitte/Jahr, Abräumen des Mähguts. Danach ungestörte, naturnahe Entwicklung der Bäume, Sträucher und der Krautflur. Keine Düngung.  
In der Maßnahmefläche verläuft ein Gewässer 3. Ordnung. Dieser Graben wird auch weiterhin unterhalten.  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Anlage einer Ableitung aus der Fläche für Rückhaltung zulässig.
- ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Laubgehölze (Bäume, Sträucher, auch Obstbäume) zu erhalten und in die Anpflanzungen zu integrieren.
- FLÄCHE FÜR DIE REGENWASSERRÜCKHALTUNG**  
Für das Regenrückhaltebecken sind an mindestens zwei Seiten Böschungsneigungen von 1:4 vorzusehen. Die Randflächen sind mit sechs Baumgruppen aus Schwarzerlen und Grauweiden zu bepflanzen.
- UMSETZUNG DER FESTSETZUNGEN NR. 6 – 8**  
Sie erfolgt mit Beginn der Erschließung durch den Erschließungsträger anstelle und auf Kosten der zukünftigen Grundstückseigentümer.  
Alle Anpflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in den o.g. Qualitäten zu ersetzen.

- GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**  
HIER: DORFPLATZ
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB S. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 6
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB S. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 6 und 8
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB S. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 7
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

### VERFAHRENSVERMERKE

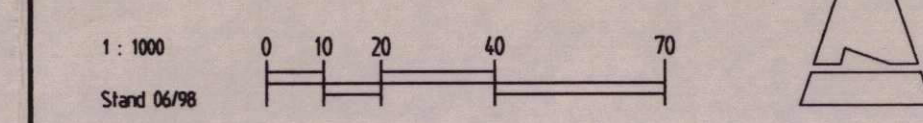
- DER RAT / VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.07.1998 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 20.07.1998 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
HIPSTEDT, DEN 31.07.1998  
gez. Poredda L.S.  
BURGERMEISTER
- KARTENGRUNDLAGE:  
LEGENDSKARTE:  
MASSSTAB: 1:1000  
DIE VERVELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTÄTTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.1985, NDS. GVLB. S. 187, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVLB. S. 303).  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LEGENDSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STADTBÄULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEISE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 15.09.1997).  
SIE IST HINGEGEN DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENWÄRTS.  
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.  
SCHESSEL, DEN 28.07.1998  
gez. Schröder L.S.  
OFF. BEST. VERM. ING.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGESCHAFFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 56  
27356 ROTENBURG (WÜMME)  
TEL. 042619293-0  
ROTENBURG (WÜMME), DEN 27.07.1998  
gez. Diercks L.S.  
PLANVERFASSER
- DER RAT / VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.08.1998 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.  
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.08.1998 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 15.08.1998 BIS 16.07.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
HIPSTEDT, DEN 31.07.1998  
gez. Poredda L.S.  
BURGERMEISTER
- DER RAT / VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.08.1998 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.  
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 15.08.1998 BIS 16.07.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
HIPSTEDT, DEN \_\_\_\_\_  
BURGERMEISTER
- DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 20.07.1998 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
HIPSTEDT, DEN 31.07.1998  
gez. Poredda L.S.  
BURGERMEISTER
- DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ANGEZEIGT WORDEN.  
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH \_\_\_\_\_ ZEWÄHRT GEMachten TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.  
BREMENVORDE, DEN \_\_\_\_\_  
AUFSICHTSBEHÖRDE
- DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM \_\_\_\_\_ AUFGEFÜHRTEN MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ BETRETEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN HAT WEGEN DER MASSGABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
HIPSTEDT, DEN \_\_\_\_\_  
BURGERMEISTER
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
HIPSTEDT, DEN \_\_\_\_\_  
BURGERMEISTER
- INNERHALB VON 7 JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
HIPSTEDT, DEN \_\_\_\_\_  
BURGERMEISTER

### ÜBERSICHTSPLAN



### GEMEINDE HIPSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 14  
"AM FISCHTEICHWEG"  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



*Die Übereinstimmung dieser Kopie mit dem Original wird hiermit bestätigt.*  
Hipstedt, 16.12.98  
Gemeinde Hipstedt  
Der Bürgermeister