

# VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 1, Gemarkung Brackel,  
Maßstab 1:1.000

**Erlaubnisvermerk:** Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.11.1997). 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.

Winsen, den 11. März 1997

 öffentl. best. Vermessungs-Ing.

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans „Suhrkampen“ wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Berater der Volkswirtschaft für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im November 1996

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 29.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans „Suhrkampen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB Ortsüblich bekanntgemacht.

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.11.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans „Suhrkampen“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 02.12.1996 bis 14.01.1997 Ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Suhrkampen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Mittwoch, den 11.12.1996 bis einschließlich Montag, den 13.01.1997 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) aufgestellt.

Brackel, den 07. März 1997

 Der Bürgermeister

## Anzeige

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Er ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist daher der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des BauGB anzuzeigen. (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG)

Brackel, den 14. März 1997

 Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Die Gemeinde hat gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 des BauGB-MaßnahmenG unter Anwendung von § 12 Satz 2 bis 5 des BauGB am 27.11.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.03.97 rechtsverbindlich geworden.

Brackel, den 08. April 1997

 Der Bürgermeister

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Brackel, den 28. März 1998

 Der Bürgermeister

## Mängel der Abwägung

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

Brackel, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister



Gemeinde Brackel  
1. Änderung des Bebauungsplans  
„Suhrkampen“  
mit örtlicher Bauvorschrift  
- Entwurf -

## Textliche Festsetzungen

§ 1  
Änderung der Zahl der Vollgeschosse

In einem 40 m tiefen Streifen an der Bahnhofstraße und an der Straße „Am Bahnhof“, der im Süden der Straßen als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt ist, wird die Zahl der Vollgeschosse geändert: anstelle von „ein Vollgeschoss als Höchstmaß“ werden „zwei Vollgeschosse als Höchstmaß“ festgesetzt.

§ 2  
Änderung der Bauweise

Im Bebauungsplan „Suhrkampen“ wird für die Flächen, die als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt sind, „offene Bauweise“ festgesetzt.

Landkreis Harburg  
Gemeinde Brackel  
Gemarkung Brackel  
Flur 1  
Maßstab 1:1.000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet WA  
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- Dorfgebiet MD
- Gewerbegebiet, eingeschränkt GEe  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Fmind. 700 m<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrenze  
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

## VERKEHRSLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche ö: öffentlich p: privat
- Spielplatz  
Im übrigen wird die Zweckbestimmung durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Fläche für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)

In dem Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) sind von den nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nur die zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

## Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

## Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind in einem Streifen von 5 m Breite entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Baugrundstücken je ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbau zu pflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen wird außerdem auf den Baugrundstücken je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> für das Anpflanzen eines mittelkronigen, standortheimischen Laubbaums („Hausbaum“) festgesetzt. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- Die vorhandenen Bäume auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes“ der Planzeichnung sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Entnahme ist nur zur Gefahrenabwehr zulässig. Für entnommene Bäume ist Ersatz zu pflanzen. Der Stammdurchmesser der ersatzweise zu pflanzenden Bäume darf 10 cm nicht unterschreiten. Bei Ersatzpflanzung sind nur großkronige, einheimische Laubbäume zu verwenden (vgl. die Pflanzliste in der Begründung).
- Bei den Bäumen auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes“ sind innerhalb des Kronentraufbereichs bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für die Versiegelung von Flächen, wie z.B. die Befestigung von Stellplätzen.

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen, die in der Planzeichnung als mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt sind, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der nur über diese Fläche erschlossenen Grundstücke und mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

## Höhen

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

## Dächer

- Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer und Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 38 - 55 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten. Mansard-dächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton und Reet zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.
- Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.

## Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchst-betrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Abschaffung der Gerichtsferien vom 28.10.1996 (BGBl. I, S. 1546), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Brackel den Bebauungsplan „Suhrkampen“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) aufgestellt.

Brackel, den 07. März 1997

stellvertr. Bürgermeister  Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

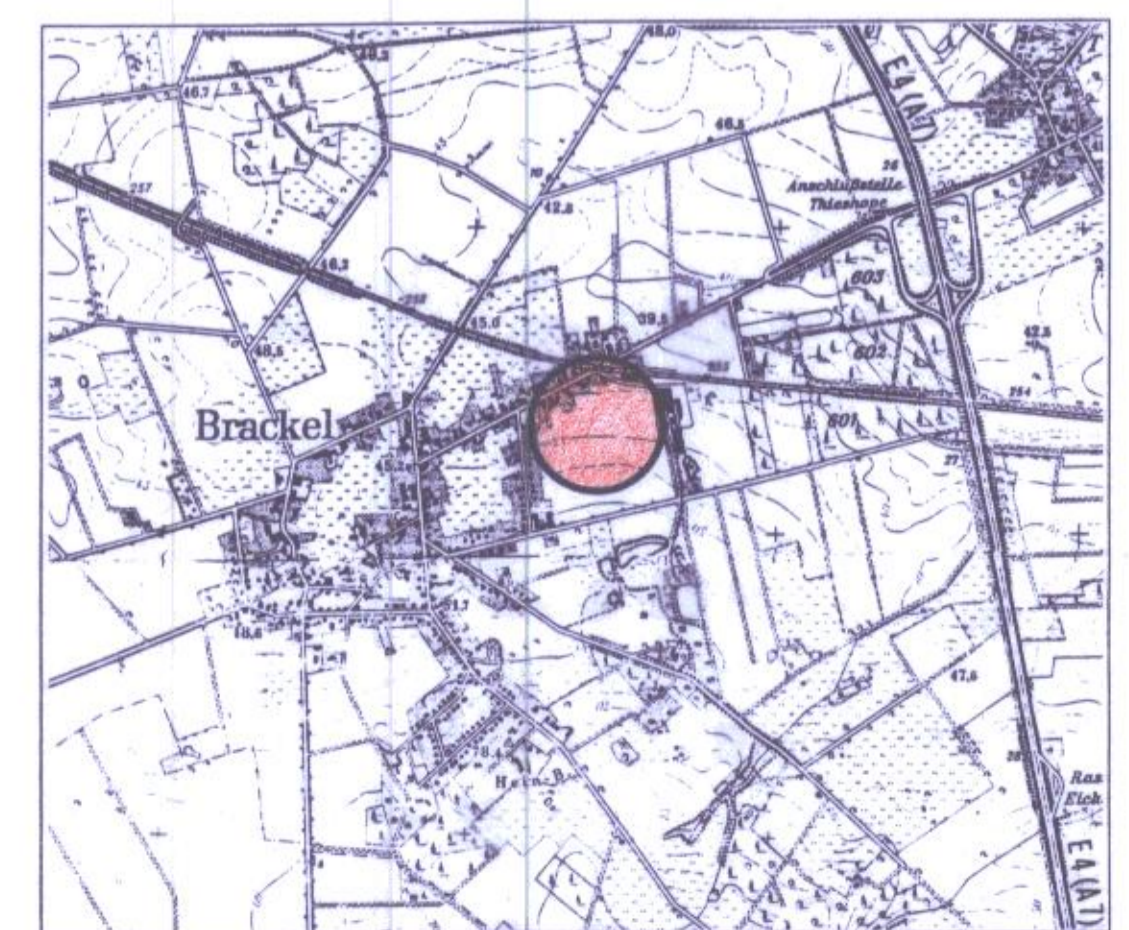
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Samtgemeinde Hanstedt  
Gemeinde Brackel  
Landkreis Harburg

# Bebauungsplan „Suhrkampen“ mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

# Satzung Urschrift



Bearbeitung  
Königsplatz 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: (05 11) 44 82 89

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
Berater der Volkswirtschaft für kommunale und staatliche Planung