

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Brackel, Flur 1.
Stand: April 2003
Erlaubnisvermerk: Die Verwertung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Planverfasser
Der Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkwirt EIKE GEFFERS, Berater Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.
Hannover, im Oktober 2005
gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 28. April 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 04. Juli 2005 dem Entwurf des Bebauungsplans "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 28. Juli 2005 bis einschließlich Freitag, den 26. August 2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Brackel hat den Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.11.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Der Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.
Brackel, den 03. November 2005
Der Bürgermeister
gez. Maack

Inkrafttreten
Die Gemeinde Brackel hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.02.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.
Der Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 16.02.2006 rechtsverbindlich geworden.
Brackel, den 17.02.2006
Der Bürgermeister
gez. Maack

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Brackel, den _____
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Brackel mit der Urschrift wird beglaubigt.
Brackel, den _____
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 überbaubare Grundstücksfläche im Dorfgebiet
Im Dorfgebiet können Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs handelt.

§ 2 Flächen für die Landwirtschaft
1. Auf der „Fläche für die Landwirtschaft“ sind bauliche Anlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
2. Innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“ können Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dafür innerhalb des als „Dorfgebiet“ festgesetzten Teils der Hofstätte kein geeigneter Platz zur Verfügung steht.

§ 3 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
1. Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sog. „Doppelhaushälfte“.
2. Durch die Festsetzung „2/Wo“ der Planzeichnung werden in einem Ein- oder Zweifamilienhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen. In einer „Doppelhaushälfte“ sind nur eine Wohnung zugelassen.
3. Bei der Nutzungsgliederung von Gebäuden, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, sind abweichend von der Planzeichnung in einem Wohngebäude mehr als zwei Wohnungen zulässig, wenn zusätzlich zur Grundstücksfläche von 800 m² für zwei Wohnungen für jede weitere Wohnung eine Grundstücksfläche von mindestens 350 m² vorhanden ist.

§ 4 Grundflächenzahl (GRZ)
Von der Grundflächenzahl von 0,2, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann ausnahmsweise davon abgesehen werden, dass eine höhere Grundflächenzahl zugelassen wird, wenn diese auf dem Grundstück beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden war.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse
Von der Zahl der Vollgeschosse, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann bei Gebäuden, die beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, ausnahmsweise davon abgesehen werden, dass eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen wird, wenn diese beim Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden war.

§ 6 Mindestgröße der Baugrundstücke
Von der Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m², die in der Planzeichnung festgesetzt ist, kann bei einem bebauten Grundstück davon abgesehen werden, dass eine geringere Größe zugelassen wird, wenn das Baugrundstück diese beim Inkrafttreten des Bebauungsplans hatte.

§ 7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückeinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenzungslinie und der nachfolgenden Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie innerhalb der Hof- und Vorgartens des Flurstücks 2205 auf der Ostseite der Hauptstraße nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie beim Inkrafttreten des Bebauungsplans notwendig vorhanden waren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Höhen
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Straßenerlöshöhe der nachfolgenden öffentlichen Straße liegen. Abweichend davon muss der Erdgeschossfußboden auf dem Flurstück 2205 an der Ostseite der Hauptstraße mindestens 0,50 m über der Oberfläche der Hauptstraße, aber nicht mehr als 0,80 m.

§ 2 Dächer
1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Giebel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Bei Wirtschaftsgebäuden ist nur eine Dachneigung von 10 bis 50 Grad zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Reet und Dachziegel aus Ziegel oder Beton in den Farben rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 2000 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 8004), braun (Farbtöne nach RAL 8002 und 8007 bis 8015) und schwarz (Farbtöne nach RAL 7016) zulässig. Das gilt nicht für Wellblech, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude sowie bei Verwendung von Solarpanelen und Dachflächenfenstern.

§ 3 Außenwände
1. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
- sichtbares Mauerwerk mit Aufputz aus Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen
in den Farben rot bis rotbraun.
Dies gilt nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.
2. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden, Gerüstschuppen und Gartenlauben sowie für Gebälkmaße und Brüstungselemente können sinterrechte und waagrecht Holzverschalungen mit feinstem oder zigarettenartigem Lärchenrind verwendet werden. Beim pigmentierten Lärchenrind sind als Farböne alle Holzöne und grün zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 Nds. BauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a Nds. BauO seiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften des § 1 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 Nds. BauO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), auf Grund des § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 286), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.2005 (Nds. GVBl. S. 110), hat der Rat der Gemeinde Brackel diesen **Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.
Brackel, den 03. November 2005

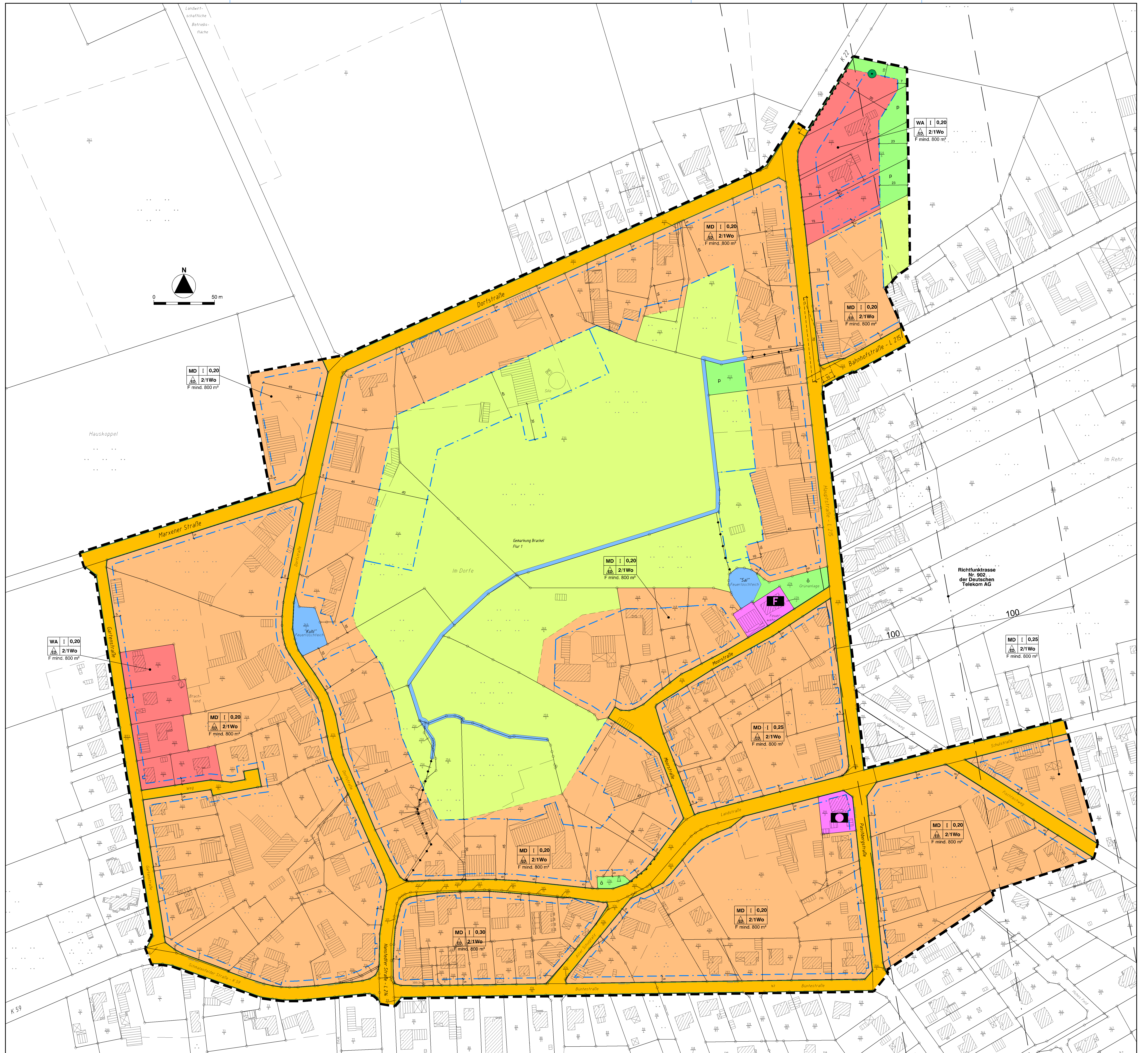
gez. Maack
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift 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 22.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 456) und
- die **VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS** (Planzeichenverordnung 1960 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

HINWEIS

Der Bebauungsplan "Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift wurde gem. § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung aufgestellt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
Dorfgebiet MD Vgl. §1 der textlichen Festsetzungen!
Allgemeines Wohngebiet WA

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
0,1 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr
Öffentliche Verwaltung

Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkefährfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
Grünflächen, (o) - öffentlich oder (p) privat

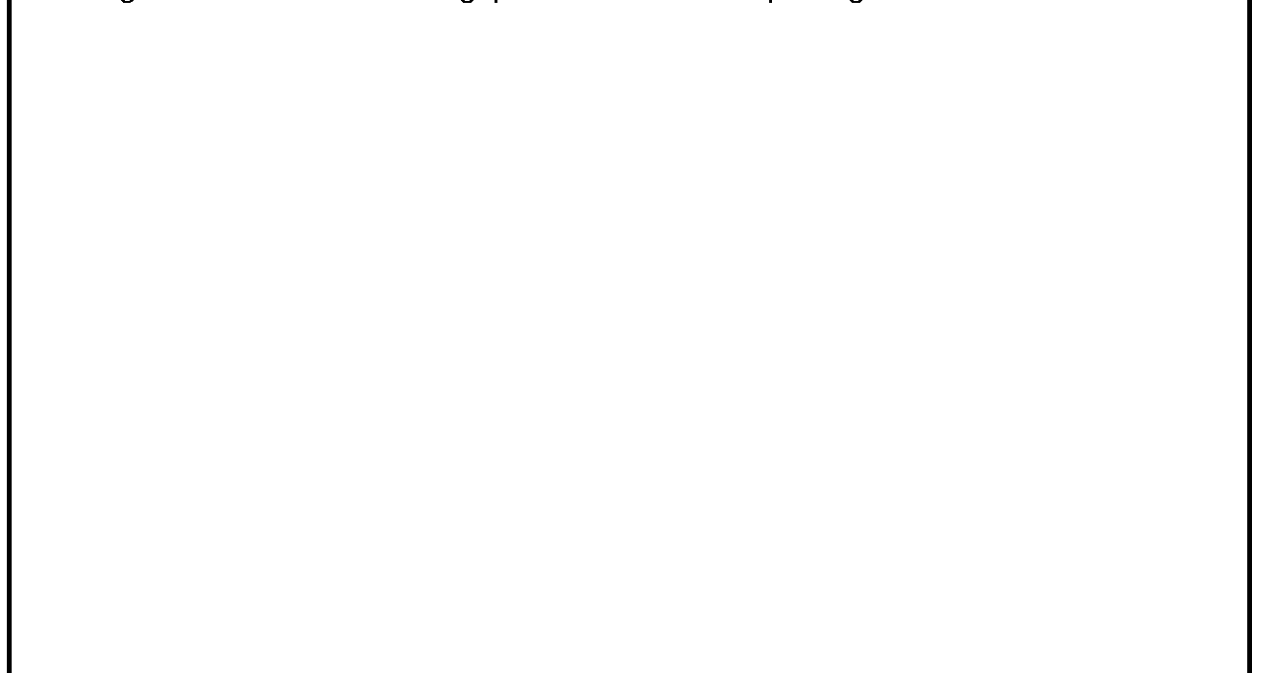
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Feuerwehr
Zweckbestimmung: offene Gräben
Zweckbestimmung: RW Kanal

Sonstige Planzeichen
Fläche für die Landwirtschaft Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Richtfunktrasse der Deutschen Telekom
mit Schutzstreifen

HINWEIS

Durch den Bebauungsplan wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans "Am Stück" aufgehoben.



Landkreis Harburg
Gemeinde Brackel
Samtgemeinde Hanstedt
Bebauungsplan
"Ortsmitte"
mit örtlicher Bauvorschrift
Maßstab 1 : 1.000
Satzung - beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 © AVK
Bearbeitung:
Krischbaumstraße 144
30455 Hannover
Tel.: 0511 44 63 99
Fax: 0511 44 63 99
www.eike-geffers.de
EIKE GEFFERS
Architekturbüro
für kommunale und
staatliche Planung