


# VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 1, Gemarkung Brackel  
 Maßstab 1:1.000  
 Erlaubnisvermerk: 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, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.3.93). Sie sind 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 22.9.95  
  
 öffentl. best. Vermessungs-Ing.

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Berater der Volkswirte für kommunale und staatliche Planung, Hannover.  
 Hannover, im Februar 1995  


**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Brackel hat in seiner Sitzung am 17.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans „Thieshoper Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat hat in seiner Sitzung am 03.03.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung dazu haben vom Mittwoch, den 05.04.1995 bis einschließlich Montag, den 08.05.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Brackel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.09.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brackel, den 15. September 1995  
 Der Gemeindedirektor  
  
 Maack

**Anzeige**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 09.10.1995 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ~~verändert gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht (Az.: 61-218-952/735).

Winsen, den 2.1.1996  
  
 Der Oberkreisdirektor

**Beitrittsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am begetreten.  
 Der Bebauungsplan hat wegen der Maßgaben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Brackel, den  
 Der Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 25.01.96 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.01.96 rechtsverbindlich geworden.  
 Brackel, den 26.01.96  
  
 Der Gemeindedirektor  
 Maack

**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 14.04.1997  
  
 Der Gemeindedirektor  
 Maack






**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Brackel, den  
 Der Gemeindedirektor








Landkreis Harburg  
 Gemeinde Brackel  
 Gemarkung Brackel  
 Flur 1  
 Maßstab 1:1000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
-  Gewerbegebiet GE  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
  -  Mischgebiet MI, Mg  
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 0,3 Grundflächenzahl  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - FH 9,00 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über der gewachsenen Geländeoberfläche
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
  - 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- VERKEHRSFLÄCHEN**
-  öffentliche Straßenverkehrsflächen
  -  öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg
  -  Straßenbegrenzungslinie
  -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  -  Sichtfläche  
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

- GRÜNFLÄCHEN**
-  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“
  -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
  -  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes  
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft  
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung angegeben
  -  Flächen für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Mülltonnenstandplatz

- 60/45 dB(A) höchstens zulässig flächenbezogene Schalleistungspegel, nachts / tagsüber
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Richtfunktrasse 933 der Deutschen Bundespost Telekom  
 zulässige Bauhöhe max. 71 m üNN (rd. 30 m über Grund)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Gewerbegebiet (GE)**
- In dem Teil des Gewerbegebiets, für den flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden, werden Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die den in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht einhalten.  
 Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987) "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bestimmt. Es handelt sich hierbei um sog. "effektive" Schalleistungspegel. Der sog. "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß D<sub>z</sub> (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.  
 Dabei ist für die zu untersuchenden Flächenschallquellen zusätzlich folgende Randbedingung zu berücksichtigen: Die größte Längen- bzw. Breitenausdehnung der Flächenschallquelle - meistens die Diagonale - muß stets kleiner als 0,7 s sein, wobei s der Abstand des Immissionsortes vom Mittelpunkt der betrachteten Flächenschallquelle ist.
  - Im Gewerbegebiet ist pro Betrieb nur eine Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig, Betriebswohnungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
  - Im Gewerbegebiet sind Aufenthaltsräume in Betriebswohnungen nur zulässig, wenn das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) mindestens 35 dB beträgt (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Abschnitt 5, November 1989).
  - Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Betriebe nicht zulässig:
    - Anlagen und Betriebe mit relevantem Freiflächengeschehen wie Speditionen, Taxenbetriebe, Apparatebau im Freien, Umschlagplätze, Bauhöfe, die mit Kränen, Baggern oder Stetigförderern bedient werden, sowie im Emissionsniveau vergleichbare Anlagen und Betriebe;
    - sogenannte Drei-Schicht-Betriebe mit lärmintensiven Anlagen wie Betriebe, die Kunststoffteile mit Spritzmaschinen herstellen, Kühlhäuser mit automatisch gesteuerten Aggregaten, Busbetriebe mit Nachfahren, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsniveau;
    - Anlagen und Betriebe mit verfahrensbedingten Ableitungen geruchsintensiver Abgase wie Lackierereien, Brotfabriken, Kunststoffverarbeitung mit Phenolen, Kleberherstellung und -verarbeitung, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsniveau.

- § 2 Mischgebiet**  
 Das Mischgebiet ist gegliedert: In dem Teil, der als **Mg** festgesetzt wird, sind Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, Wohnungen
- für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder
  - in Zusammenhang mit Anlagen für soziale Zwecke sind allgemein zulässig.

- § 3 Grundflächenzahl**  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) bis zu 100 % überschritten werden darf.

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

- § 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
 Auf den "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist nur das Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubbäume und -sträucher zulässig (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

- § 6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**  
 Die vorhandenen Bäume auf den "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes" 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 der Ersatzpflanzung von Bäumen auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung eines Baumes sind nur großkronige, einheimische Laubbäume zu verwenden (vgl. die Pflanzliste in der Begründung).

- § 7 Sichtfläche**  
 In der Sichtfläche sind Nutzungen unzulässig, die zu einer Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m - gemessen von der Fahrbahnoberfläche - führen.

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Magnetschwebebahnanlageplanungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3488) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung, des Niedersächsischen Gesetzes zur Ausführung des Gesetzes über Personalausweise und des Gesetzes über die kommunale Neugliederung im Raum Hannover vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359) hat der Rat der Gemeinde Brackel den **Bebauungsplan „Thieshoper Straße“**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als **Satzung** und die Begründung beschlossen.

Brackel, den 15.09.1995  
  
 stellvert. Bürgermeister  
  
  
 Gemeindedirektor

# RECHTSGRUNDLAGEN

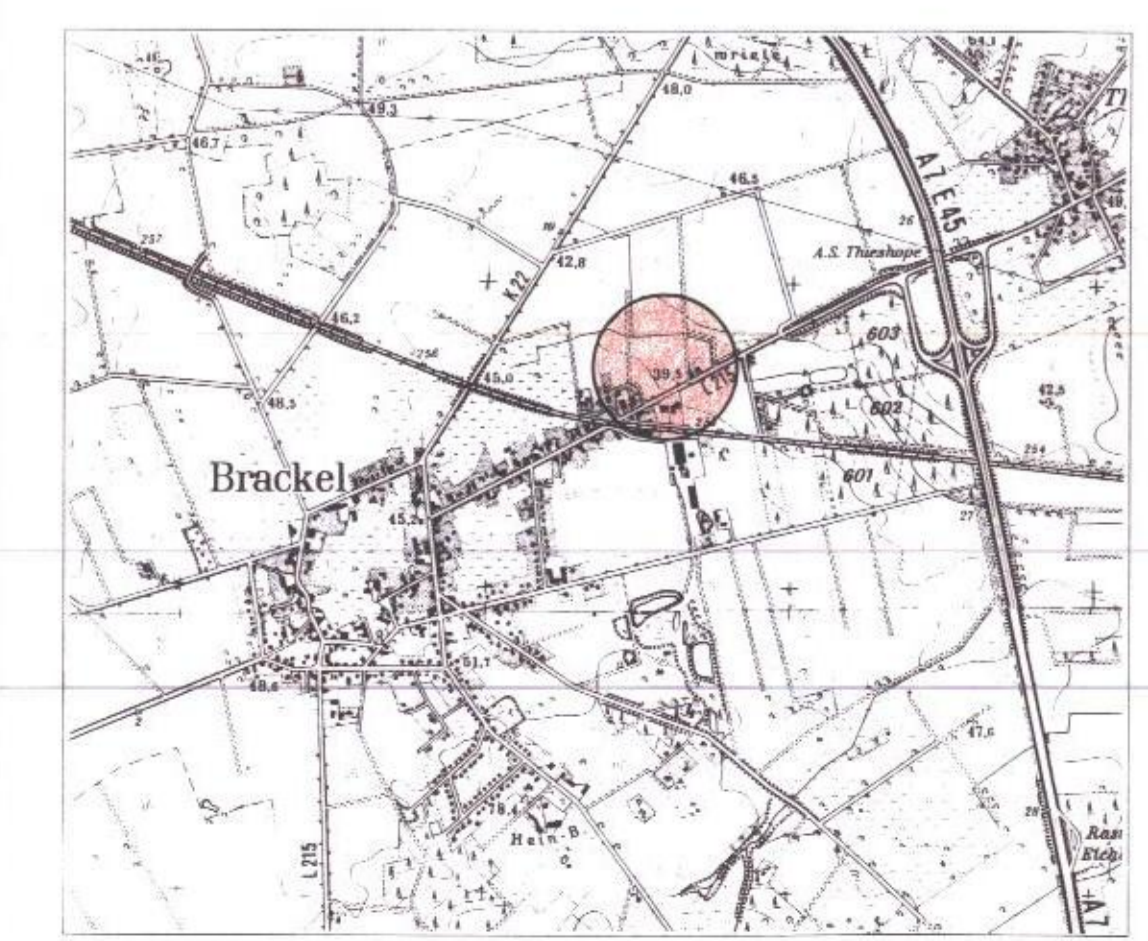
Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

# Samtgemeinde Hanstedt Gemeinde Brackel

# Bebauungsplan »Thieshoper Straße«

Landkreis Harburg  
 Maßstab 1:1.000  
 Satzung Urschrift



Bearbeitung  
 Konkordiastraße 14 A  
 30449 Hannover  
 Tel.: (05 11) 44 82 89  
**Eike Geffers**  
 Diplom-Volkswirt  
 Berater-Volkswirt  
 für kommunale und  
 staatliche Planung