

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Sudwalde diesen Bebauungsplan Nr. 5 - „Im Barbusch“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schwaförden, den 24.02.1992

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sudwalde hat in seiner Sitzung am 16.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Schwaförden, den 14.05.1992

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000  
Flur 5, Gemarkung Sudwalde, Gemeinde Sudwalde

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, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.02.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 28.02.1992

*[Signature]*  
(ObVermessung - Kämpfhausen)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23  
26122 Oldenburg  
Tel. 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 26.02.1992

*[Signature]*  
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Sudwalde hat in seiner Sitzung am 12.12.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.02.1996 bis einschließlich 14.03.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwaförden, den 14.05.1996

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Eingeschränkte Beteiligung**

Der Rat der Gemeinde Sudwalde hat in seiner Sitzung am 04.09.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und den berechtigten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.11.96 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.11.1996 gegeben.

Schwaförden, den 24.02.1992

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sudwalde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwaförden, den 24.02.1992

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Anzeige**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 07.03.1992 angezeigt.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben 7 mit Ausnahme durch die festgestellten Mängel bekannt gemacht, so dass die festgestellten Mängel bekannt gemacht werden können.

*[Signature]*  
(Unterschrift: Hilke)

Die Rat der Gemeinde Sudwalde ist in der Verfügung vom 27.05.1992 (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen 7 Maßgaben vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Schwaförden, den 24.02.1992

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sudwalde ist in der Verfügung vom 27.05.1992 (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen 7 Maßgaben vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Schwaförden, den 24.02.1992

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 23.12.92 im Amtsblatt f.d. Rep.-Bez. Hannover ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde damit am 23.12.92 rechtsverbindlich.

Schwaförden, den 28.02.1992

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht.

Schwaförden, den 20.04.1999

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Schwaförden, den 20.04.1999

*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Sudwalde  
Gemarkung Sudwalde  
Flur 5  
Maßstab 1:1000  
GB-Nr. 94720-3  
• = Baum  
⊗ = Schacht (Schmutzwasserkanal)  
x = Höhenpunkt (örtliches Bezugssystem)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- WS** Kleinsiedlungsgebiete
- WA** Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

### Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Geh- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)**
- Einfahrt (Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für die Abwasserbeseitigung/ Regenrückhaltebecken (RRB)**

### Grünflächen

- off.** öffentliche Grünfläche
- priv.** private Grünfläche

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen**

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Sichtdreieck**

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Samtgemeindeverwaltung zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517).

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- TF 1 Stellplätze und Garagen dürfen in mehr als 15 Metern Entfernung von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht angeordnet werden.
- TF 2 Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 400 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Anstelle eines Laubbaumes können auch zwei -Hochstamm- Obstbäume gepflanzt werden. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.
- TF 3 Als Grundstückseinfriedungen sind zur Straßenverkehrsfläche nur lebende Hecken aus Laubsträuchern zulässig. Die Artenauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen.
- TF 4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind bis zu einer Tiefe von 33 Metern, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der L 356, bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrillgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßensache der Landesstraße 356 stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:
- Abstand zwischen 33 und 13 Metern III  
Abstand 13 Meter und weniger II
- Von diesen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz auf andere Weise gleichwertig Rechnung getragen wird.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

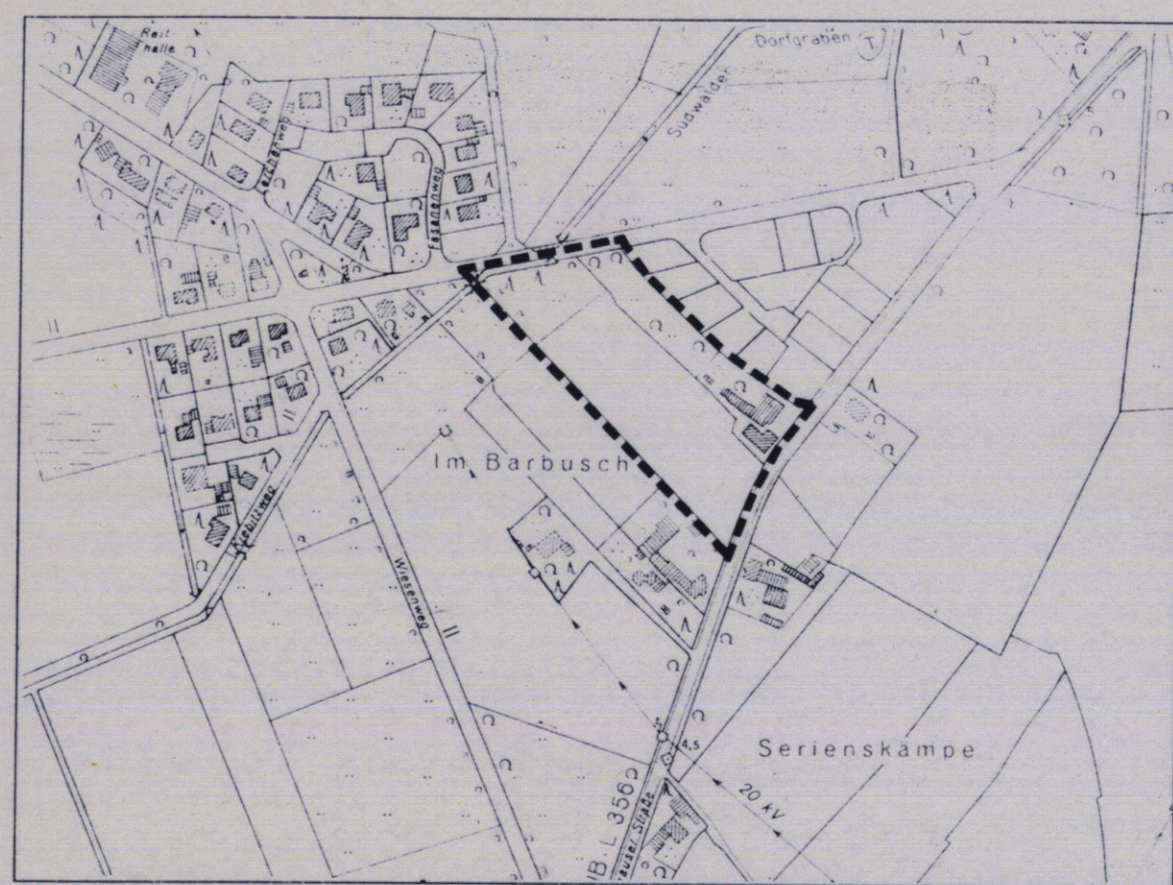
- § 1 Es sind nur Gebäude mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Walmdächern zulässig, die eine Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad aufweisen. Die Dachneigung muß beiderseits des Hauptfirstes gleich sein. Auch Dachgauben müssen ein geneigtes Dach (mindestens 20 Grad) aufweisen. Flachdachgauben sind unzulässig. Dachgauben dürfen nicht mehr als 40% der jeweiligen Teildachfläche überdecken. Als Material für die Dachdeckung der Wohngebäude sind nur naturrote und schwarze Tondachpfannen oder Betondachsteine (annähernd RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Dachanschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.
- § 2 Die Vorschriften des § 1 gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 Quadratmetern aufweisen.
- § 3 Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem Ziegel (annähernd RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), als Glattritz- oder als Holzfassaden mit Farbstrich auszuführen.
- § 4 Die Vorschriften des § 1 und § 3 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

UNTERSCHRIFT

## Gemeinde Sudwalde

Bebauungsplan Nr. 5  
„Im Barbusch“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1:5.000

pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 04.09.1996