

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und 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. 6 - Im Barbusch II, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sudwalde, den 17.06.1999

(Bürgermeister) *(Gemeindedirektor)*

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Sudwalde hat in seiner Sitzung am 24.09.1997/26.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sudwalde, den 17.06.1999

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
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 19.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Zukunft ist einwandfrei möglich.

Sulingen 27. Juli 1999
Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke/Sulingen-Katasteramt Sulingen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Oldenburg, den 15.06.1999
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sudwalde hat in seiner Sitzung am 26.11.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.03.1998 bis einschließlich 28.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sudwalde, den 17.06.1999

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Sudwalde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.1999 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sudwalde, den 17.06.1999

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.1999 im Amtsblatt Regierungsbezirk Hannover Nr. 15 S. 43 V ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwaförden, den 22.06.1999

(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 25.07.2004

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

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

Schwaförden, den 25.07.2004

(Gemeindedirektor)



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

Zeichnerische Festsetzungen

M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0 offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

G-R Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

off. öffentliche Grünflächen

priv. private Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen für Schmutzwasserkanäle und Grabenverrohrungen

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 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 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft 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. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.

TF 3: Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Laubsträucher zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzenliste zu treffen. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen, abgängige Pflanzen sind unverzüglich in gleicher Art zu ersetzen.

TF 4: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse 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 zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der L 356 Lärmpegelbereich
Abstand zwischen 35 und 15 Metern II
Abstand 15 Meter und weniger III

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, Krüppelwalm-dächern oder Walm-dächern 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 Dachendeckung 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. Dacheinschnitte (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 Glattputz- oder als Holzfassaden mit Farbstrich auszuführen.

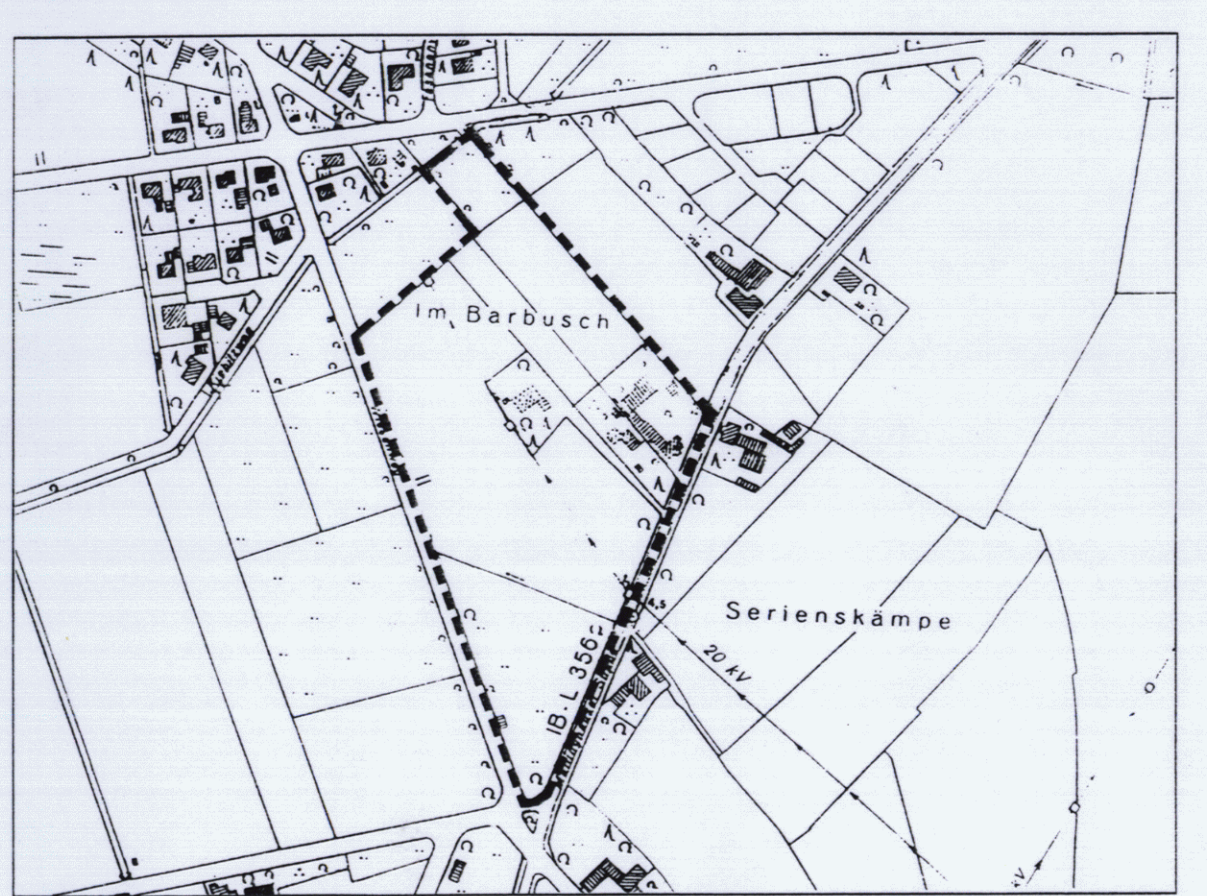
§ 4 Die Vorschriften der § 1 und § 3 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

§ 5 Als Grundstückseinfriedungen sind zur Straßenverkehrsfläche nur lebende Hecken zulässig.

Gemeinde Sudwalde

Bebauungsplan Nr. 6
„Im Barbusch II“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1:5.000

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

Bearbeitungsstand: 11.03.99