



Planunterlage

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte** V 2013/95
Liegenschaftskarte: **2818A, 2818B**
Maßstab: **1:1000**

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 16.03.1995). 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.

Osnabrück den **04.06.1998**
Katasteramt **Osnabrück** *gez. Seifert*
(Unterschrift)

HINWEISE

- Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengeiststraße 26, 26121 Oldenburg, Tel. (0441) 799-2120, anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz)
- Sichtwinkel (§ 31 Abs. 2 NStrG) sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Von der Kreisstraße können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionssschutzes geltend gemacht werden.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für die öffentliche Trinkwassergewinnung der Fassungsanlage Thiene-Nord des Wasserwerks Thiene. Raumordnerisch ist dieses Gebiet als Vorranggebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung festgelegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -
 - MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich -
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 05 Grundflächenzahl
 - 06 Geschosflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
- 0 Offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche - Gemeindestraße -
 - Straßenbegrenzungslinie
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
- Elt-Freileitung mit Schutzstreifen
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- Regenrückhaltebecken
- GRÜNFLÄCHEN
- Grünfläche - öffentlich -
 - Spielplatz
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Regenrückhaltebecken / extensives Grünland -
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtwinkel (Hinweis)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück - K = Kanalisation / W = Wasserversorgung -

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am ... als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite im Mischgebiet 0,30 m und im Allgemeinen Wohngebiet 0,60 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu verwenden.
- Im Bereich des Schutzstreifens der Elt-Freileitung sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur bis zu einer Endwuchshöhe von 6,00 m über Oberkante Gelände zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 34 und 44 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Alfhausen, den **06.12.2000**

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
„IM WINKEL ZWISCHEN THIENER STRASSE UND WIESENWEG“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

4. AUSFERTIGUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **16.07.1997** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **25.08.1997** ortsüblich bekanntgemacht.

Alfhausen, den **06.12.2000**

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **16.07.1997** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **25.08.1997** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **09.09.1997** bis einschl. **09.10.1997** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfhausen, den **06.12.2000**

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom ... bis einschl. ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Alfhausen, den

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **04.12.2000** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den **06.12.2000**

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **31.12.2000** im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **31.12.2000** rechtsverbindlich geworden.

Alfhausen, den **16.01.2001**

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Alfhausen, den

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Alfhausen, den

gez. B. Huer (L.S.)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro Dr. Hartmut Scholz
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Bahnhofstraße 6, 48509 Osnabrück
Tel. (05 41) 2 22 57 • Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 03.01.1997 / 13.05.1997 / 5.09.1997
30.04.1998