



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungs-
vertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I
S. 885, 1122) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel II des Ge-
setzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeord-
nung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel II des
Gesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363ff), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan,
folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am
als Satzungs 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 Ab-
weichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
 - Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zahl der Vollgeschosse" kann die Baugeneh-
migungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um
+ 1 Vollgeschosß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2
(4) NBauO als Vollgeschosse gelten und die Geschosflächenzahl eingehalten wird.
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger
Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der
Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschosß-
fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der
Dachhaut, darf 3,50 m bei eingeschossigen und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden
nicht überschreiten.
 - Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind
nur landschaftsgerechte heimische Gehölze gemäß Begründung zulässig.
 - An den Außenseiten des Wendeplatzes müssen Freihaltezonen (von max. 1,00 m), die im
Plan gestrichelt dargestellt sind, für Fahrzeugüberhängen von festen Einbauten frei-
gehalten werden.

Gestalterische Festsetzungen:

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachnei-
gung muß bei eingeschossiger Bauweise zwischen 35 und 45 Grad und bei zweigeschossiger
Bauweise zwischen 30 und 40 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flach-
dach zulässig.

Alfhausen, den 16.09.1992

Stellv. Bürgermeister

Gemeinde Alfhausen

Gemeindedirektor

HINWEISE:

Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde ge-
macht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. Nds. Denkmalschutzgesetz mel-
depflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem
Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

In der Gemeinde Alfhausen sind die Bewohner auch in Allgemeinen Wohngebieten im Einzelfall
nicht vor jeglichen landwirtschaftlichen Emissionen geschützt.

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Alfhausen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000

Gemarkung Alfhausen Flur 6

Feldvergleich vom 14.11.1991 Az.: V 2077/91

Katasteramt Osnabrück, den 18.11.1991

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche
Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kataster-
gesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören
auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt
des Liegenschaftskatasters und weist die
städtebaulich bedeutsamen baulichen An-
lagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 14.11.1991...
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der
Grenzen und der baulichen Anlagen geome-
trisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit
der neu zu bildenden Grenzen in die Ört-
lichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 14.08.1992

KATASTERAMT OSNABRÜCK

.....gez. R. Herhoff

Unterschrift

HINWEISE: (Fortsetzung)

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Erdkabel und Erdgaslei-
tungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schacht-
arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Die
Betriebsgruppe Bramsche der RWE Energie AG - Regionalversorgung NIKE Osnabrück -
kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit
anzeigen.

Von der rund 130 m östlich des Planbereiches verlaufenden Bundesstraße 68 gehen
erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem
Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immis-
sionsschutz geltend gemacht werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 18
„WOHNPAK - SÜD“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE ALFHAUSEN
SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sit-
zung am 10.03.1992 die Aufstellung des Be-
bauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2
Abs. 1 BauGB am 18.03.1992 ortsüblich
bekanntgemacht.
Alfhausen, den 16.09.1992

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
für den Bebauungsplan ist gemäß § 12
BauGB am 31.03.1994 im Amtsblatt für den
Landkreis Osnabrück bekanntge-
macht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am
rechtsverbindlich geworden.
Alfhausen, den 05.04.1994

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntma-
chung des Bebauungsplanes ist eine Ver-
letzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und
Formvorschriften beim Zustandekommen
des Bebauungsplanes nicht geltend ge-
macht worden.
Alfhausen, den 16.09.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der
Begründung haben vom 03.04.1992
bis 04.05.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.
Alfhausen, den 16.09.1992

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekannt-
machung des Bebauungsplanes sind Mängel
der Abwägung beim Zustandekommen des Be-
bauungsplanes nicht geltend gemacht wor-
den.
Alfhausen, den 16.09.1992

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB
habe ich mit Verfügung vom heutigen
Tage unter Einhaltung von Anzeigefristen
keine Verletzung von Rechtsvor-
schriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 7. März 1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde
ausgearbeitet durch das
Osnabrück, den 2.3.1992/13.3.1992/3.8.1992

Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Nikolausort 1-2 4500 Osnabrück
Tel. (0541) 12357