



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - SO Sondergebiete: Freiflächenphotovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - W Wasserleitung (Stadtwerke Osnabrück)
  - G Gaserleitung (Westnetz)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 i.V.m. § 11 BauNVO
    - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Nutzung der Zweckbestimmung entsprechen. Insbesondere sind dies Photovoltaikanlagen, die auf Modultischen aufzustellen sind. Trafostationen sind im Plangebiet unzulässig.
    - Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck einer Freiflächenphotovoltaikanlage dienen. Sine qua non ist auch Abs. 2, wonach ausnahmsweise auch sonstige Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität oder Wasser zulässig sind.
    - Notwendige Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind möglichst unterirdisch zu verlegen. Dabei ist der anfallende Erdaushub an gleicher Stelle wieder zu verbauen.
    - Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind die für die Wartung und Pflege der Photovoltaikanlagen notwendigen Wege unversiegelt anzulegen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist darauf ein Blühstreifen anzulegen. Auf diesem ist Regiosaatgut auszusäen. Der Blühstreifen darf maximal 1-2-mal pro Jahr gemäht werden.
  - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO
 

Die Photovoltaik-Modultische sind so zu errichten, dass sich der tiefste Punkt des Tisches auf einer Höhe von mind. 0,8 m bis max. 1,0 m über dem gewachsenen Grund befindet. Die Modultische sind mit Rammgründungen im Boden zu verankern. Sonstige Fundamente sind nicht zulässig. Für die Rammgründungen dürfen nur Materialien verwendet werden, die nicht wassergefährdend sind.
  - Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben b) BauNVO
 

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 

Auf der in der Planzeichnung bezeichneten Fläche ist eine Blumenwiese anzulegen. Dazu ist Regiosaatgut auszusäen. Die Wiese darf maximal 1-2-mal pro Jahr gemäht werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 84 NBauO
  - Einfriedungen gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
 

Das Grundstück (oder Teile davon) darf mit einem maximal 2,0 m hohen und nach außen abgewinkelten Übersteigschutz ausgestalteten Stabgitterzaun eingefasst werden. Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Maßnahmen zum Grundwasserschutz**

Während der Bauarbeiten und im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdenden Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden. Baumaschinen müssen mit biologisch abbaubaren Schmiermitteln betrieben werden.
- Artenschutz**

Um eine erhebliche baubedingte Störung der nachgewiesenen Vogelarten zu vermeiden, ist eine Beschränkung der Bauzeit (und damit auch der Zeitraum für die baubedingte Flächeninanspruchnahme, Verlegung von Erdkabeln etc.) auf den Zeitraum zwischen dem 01. August und 31. Januar vorzusehen.
- Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Hinweis auf mögliche Erdfallgefährdung**

Das LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) weist darauf hin, dass das Planungsgebiet gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet werden muss. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind jedoch die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.
- Hinweis auf mögliche Staubbelastung**

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine mögliche Staubimmission auf das Plangebiet als ortsüblich hinzunehmen ist.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Alfhausen diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Sondergebiet Photovoltaik, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Alfhausen, den 31.12.2021 (SIEGEL) *gez. Droste*  
Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Alfhausen hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Alfhausen, den 31.12.2021 *gez. Droste*  
Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Thiene, Flur 9  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juni 2019  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.06.2019). 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 .....  
 Geschäftsnachweis: L4-0471/2019  
  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Osnabrück - (Dienstsiegel) .....

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Alfhausen hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 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 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Alfhausen, den 31.12.2021 *gez. Droste*  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Alfhausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2020 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den 31.12.2021 *gez. Droste*  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 48 "Sondergebiet Photovoltaik ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Alfhausen, den 31.12.2021 *gez. Droste*  
Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Alfhausen, den ..... *gez. Droste*  
Bürgermeisterin



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
 Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	bearbeitet	2020-10	Rd
	gezeichnet	2020-10	Hd
	geprüft	2020-10	Rd
	freigegeben	2020-10	Dw

Plan-Nummer: H:\STW-OS\218484\PLAENE\BP\bp\_bplan-48\_03\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

 **GEMEINDE ALFHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 48**  
**"Sondergebiet Photovoltaik"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000