



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

04	Grundflächenzahl
06	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig, Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)

---	Baugrenze
→	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

### VERKEHRSLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

	Versorgungsfläche
⚡	Elektrizität (Trafo)

### HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

—	Erdkabel
---	----------

### GRÜNFLÄCHEN

■	Grünfläche öffentlich
□	Spielplatz

### PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

□	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
---	---

### SONSTIGE PLANZEICHEN

□	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der RWE Energie AG (Betriebs- verwaltung Nike Osnabrück)
┌─┐	Grenze des Geltungsbereichs

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).

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.

## Planunterlage Katasteramt Osnabrück

Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Alfhausen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000

Gemarkung Alfhausen Flur 7

Feldvergleich vom 20.07.1992 Az.: V 2055/92

Katasteramt Osnabrück, den 01.09.1992

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

Osnabrück, den 20.8.1997.

KATASTERAMT OSNABRÜCK

W. A. DR. WISSEL

(Unterschrift)

Transportable Gewächshäuser  
nicht im Liegenschaftskataster  
nachgewiesen

## 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 diese Bebauungsplanänderung, 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 von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse im Sinne von § 2 (4) NBauO handelt. Auch in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 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.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag des Ursprungsplanes zulässig.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm Dach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Alfhausen, den .....

Bürgermeister

## HINWEISE

- Von der rd. 100 m entfernten Landesstraße 76 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- In der Gemeinde Alfhausen sind die Bewohner auch in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten im Einzelfall nicht vor jeglichen landwirtschaftlichen Emissionen geschützt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- 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.
- Um die Benutzungs- und Wegerechte auch nach der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes aufrecht zu erhalten, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der RWE Energie AG erfolgt. Die Kosten für die dingliche Sicherung werden von der RWE Energie AG getragen. Bei geplanten Baumaßnahmen (Errichtung von Gebäuden, Grünanlagen und Einfriedigungen sowie Durchführung von Tiefbauarbeiten und Hofbefestigungen) im Bereich der Versorgungseinrichtungen sind der RWE Energie AG rechtzeitig vor Baubeginn detaillierte Planunterlagen zur Stellungnahme herzureichen. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die v. g. Versorgungseinrichtungen einschließlich der vorhandenen Gasrohrleitungen in den Verkehrsflächen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsabteilung Alfhausen der RWE Energie AG, Telefon 05464/9710, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der RWE Energie AG mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die RWE Energie übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen und den Anlagenteilen im Zusammenhang stehen.

## 5. AUSFERTIGUNG

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „AM MÜHLENPATT“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE ALFHAUSEN

## SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.08.1996 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Alfhausen, den 10.09.1997

Bürgermeister



Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Erteilung von Auflagen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Osnabrück, den 11. Sep. 2000

Landkreis Osnabrück  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.08.1996 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 28.03.1996 bis einschl. 28.06.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Alfhausen, den 10.09.1997

Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Bebauungsplanänderung ist gem. § 12 BauGB am 30.09.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 30.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Alfhausen, den 06.10.2000

Ger. Bittner (L.S.)  
Bürgermeister

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

Alfhausen, den .....

Bürgermeister

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

Alfhausen, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den 10.09.1997

Bürgermeister



Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Dr. Hartmut Scholz  
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung  
Bohmer, Straße 67 49074 Osnabrück  
Tel. (05 41) 2 22 57 • Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 31.07.1995 / 15.11.1995 / 11.07.1997