
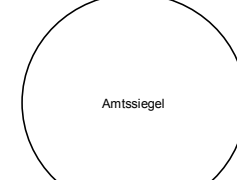


Planunterlage	Geschäftszeichen: P 11010
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Alfhausen
Gemarkung:	Alfhausen
Flur:	1
Maßstab:	1:1.000
<p>Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.09.2011).</p> <p>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.</p> <p>Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> <p>Quakenbrück, den</p> <p>.....</p> <p>Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	
<div><p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Republikation: Öffentlich</p></div> <div><p>Anlagestempel</p></div>	

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
	- nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
0,5	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
0	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich -
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
Sonstige Planzeichen	
LSW	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall Höhe 4,00 / 3,00 m über Gradienten der B 68 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereich II (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

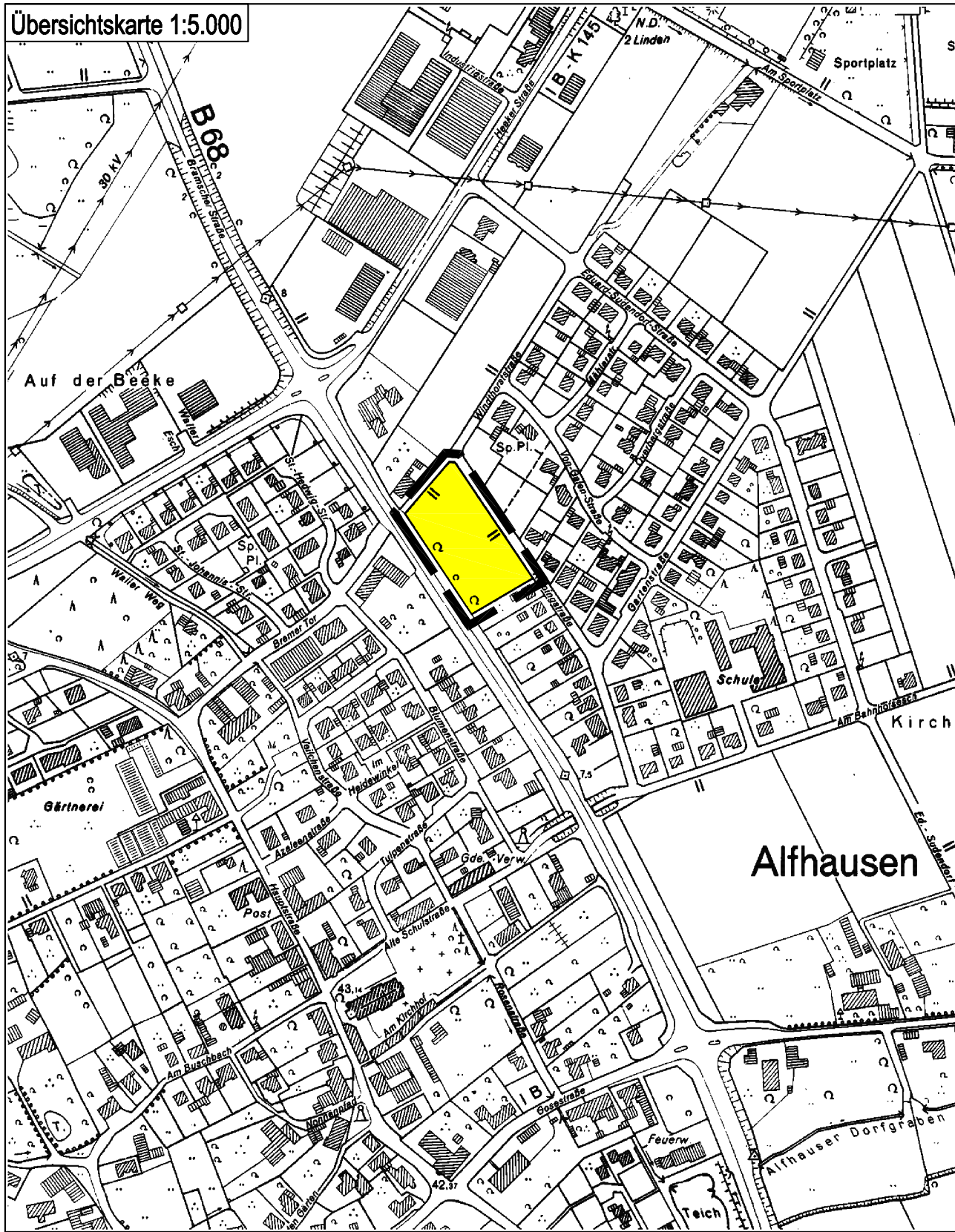
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279)

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - in der Fassung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch § 88 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

- HINWEISE**
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert-verliegenden Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
 - An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich zulässig anzunehmen.
 - Von der Bundesstraße 68 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
 - Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m einzuzunnen.)
 - Bei der Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten.
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Alfhausen diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **27.08.2012** als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „LSW“ sind als Vorkehrung gegen den Verkehrslärm von der B 68 technische Lärmschutzeinrichtungen in der Form eines Walles vorzusehen (Höhe und Anordnung entsprechend „Fachbeitrag Schallschutz, Verkehrslärm“ erstellt vom Büro RP Schalltechnik, Projektnummer: 12-013, Osnabrück, 27.04.2012).
 - Entlang der Gebäudefronten im gekennzeichneten Lärmpegelbereich II müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. RW,res) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt erfüllt werden:
Lärmpegelbereich II (= maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{W,res} = 30 dB
Büro Räume oder ähnliches: erf. R_{W,res} = 30 dB
 - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich II) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- aufweisen.
 - 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 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Traufenhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,20 m nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe wird auf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
 - Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufen- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
 - Das anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Stellplätzen ist, soweit wie möglich und dies die Untergrundverhältnisse zulassen, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138, Merkblatt DWA-M 153) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen.
 - Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
 - Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen Feldhecke. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-den-Stock-setzen“ bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, bleiben zulässig. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist ein Rückschnitt nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 01.03. zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Teilbereiche sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen oder als naturnaher Krautsaum zu entwickeln, mit maximal viermaliger Mahd pro Jahr. Anfallendes Mahgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächern zwischen 34 und 44 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walml- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.



ENDFASSUNG	
BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „KOLPINGSTRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)	
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -	
GEMEINDE ALFHAUSEN	
SAMTGEVINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 19.03.2012 örtlich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.05.2012 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 04.06.2012 bis einschl. 05.07.2012 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	
Alfhausen, den	
Bürgermeister	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:
Alfhausen, den	PLANUNGSBÜRO Dehling & Tüßelmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Spindeldstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
Bürgermeister	Osnabrück, den 23.02.2012 / 22.05.2012