

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaub. Grundstücksflächen -
- WA** Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 43,70** Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- geplante 10 kV Transformatorenstation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- vorhandene 110 (/30) kV Freileitung mit Schutzstreifen
- Unterirdische Haupttrinkwasserleitung - DN200
- Richtfunkverbindung inkl. Schutzbereich und Höhe in Meter über NHN

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- PLS** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Flächen und Anlagen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand - LSW h = 2,5 m
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Not- und Rettungswege

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Alfhausen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **03.02.2017** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die Bebauungspläne Nr. 2 „Östlich der B 68“ und Nr. 32 „Bahnhofes“, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Bahnstrecke Osnabrück-Oldenburg bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden Schallmindermaße (erf. R_{w, res} nach DIN 4109) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
 - PLS VI (= Lärmpegelbereich VI, maßgeblicher Außenlärm 76-80 dB(A))**
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 50 dB
Büroräume oder ähnliches: erf. R_{w, res} = 45 dB
 - PLS V (= Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärm 71-75 dB(A))**
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 45 dB
Büroräume oder ähnliches: erf. R_{w, res} = 40 dB
 - PLS IV (= Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))**
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 40 dB
Büroräume oder ähnliches: erf. R_{w, res} = 35 dB
 - PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))**
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 35 dB
Büroräume oder ähnliches: erf. R_{w, res} = 30 dBIn den VA-Bereichen zwischen der Bahnstrecke und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A)), sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schallmindernde Lüftungssysteme vorzusehen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt (in Abständen von 10 m) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (Messpunkt: in der Mitte des Gebäudes auf der Straßenseite zur nächstliegenden erschließenden Straße) 0,50 m nicht überschreiten. Bei mehreren Höhenbezugspunkten unterschiedlicher Höhenlage, die in gleicher Entfernung zum Messpunkt OK fertiger Erdgeschossfußboden liegen, ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,20 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird für Gebäude mit Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdach auf max. 9,0 m, bei Gebäuden mit Pultdach (höhere Pultdachseite) auf max. 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Ein weiteres Vollgeschoss ist zulässig, wenn die vorstehend festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- Je Wohngebäude sind im WA 1 maximal 2 Wohnungen, im WA 2 maximal 4 Wohnungen zulässig.
- Separate Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 u. Zufahrten sind gänzlich wasserdrucklos zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrassen.
- Je angefangene 600 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Grundstück mind. 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 Fachbeitrags zulässig.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiosphären ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind. Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walmd-, Krüppelwalmd- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Satteldächern mindestens 30 Grad, bei Krüppelwalm- und Pultdächern mindestens 11 Grad betragen. 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

Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Aus dem Bereich des Bahnhofs sind mehrere archaische Funde bekannt, so Keramik der Jungbronze- und Frühisenzeit sowie des Frühmittelalters. Diese Artefakte sind als Siedlungsanzeiger zu werten. Daher ist auch im Plangebiet mit dem Auftreten von unter Bodenniveau bzw. unter dem hier anzutreffenden Plagenschutt erhalten, oberhalb nicht mehr sichtbaren archaischen Siedlungsbefunden und -funden zu rechnen. Deshalb ist rechtzeitig vor den anstehenden Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung (§ 13 NDSchG) bei der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder 4433) einzuholen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) oder geringe Spuren solcher Funde gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Alfhausen, Bremer Tor 8, 49594 Alfhausen, zur Einsicht bereitgehalten.
- Über den Planbereich verlaufen Richtfunkverbindungen der Vodafone GmbH. Die maximal zulässige Bauhöhe über NHN (jeweilige Höhe der Richtfunkstrecke s. Planzeichnung) darf innerhalb des Schutzbereichs nicht überschritten werden (um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen).
- Im Bereich der im Plangebiet dargestellten 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH und des zugehörigen Schutzstreifens gelten folgende Auflagen:
 - Im Schutzstreifen der Leitung darf das Gelände eine Höhe von maximal 43,24 m über NHN erhalten.
 - Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.
 - Die Standsicherheit des Mastes 7 darf nicht gefährdet werden. Der Mast ist in einem Umkreis von mindestens 15,00 m von sämtlichen Geländeveränderungen freizuhalten. Es ist sicherzustellen, dass der Grundwasserstand im Bereich des Mastes nicht angehoben wird.
 - Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
- Von der Bahnstrecke Osnabrück - Oldenburg - Wilhelmshaven (Kursbuchstreckennr. 392) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Eisenbahninfrastruktur keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Die konkrete Ausführungsplanung zur Errichtung der Lärmschutzwand soll rechtzeitig mit der DB AG, DB Immobilien, Region Nord, Bahnhofplatz 14, 24195 Bremen, Herrn Steinmetz, Tel. 0421-2213581, sowie der DB Netz AG, Regionalnetzplanung, Frau Kuhlmann, Lindemannallee 3, 30173 Hannover, Tel. 0511-2861189 abgestimmt werden.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungslinien Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der vorliegenden Versorgungseinrichtungen in der Öffentlichkeit zu bitten.
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- 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.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.

Planunterlage
Kartengrundlage:

Landkreis:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:

Geschäftszeichen: P 14025

Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014

Osnabrück
Alfhausen
Alfhausen
1
1:1.000

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 nichtgeneigte 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 vollständig nach (Stand vom 10.12.2014).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch

Quakenbrück, den

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Öffentl. best. Verm.-Ing.

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

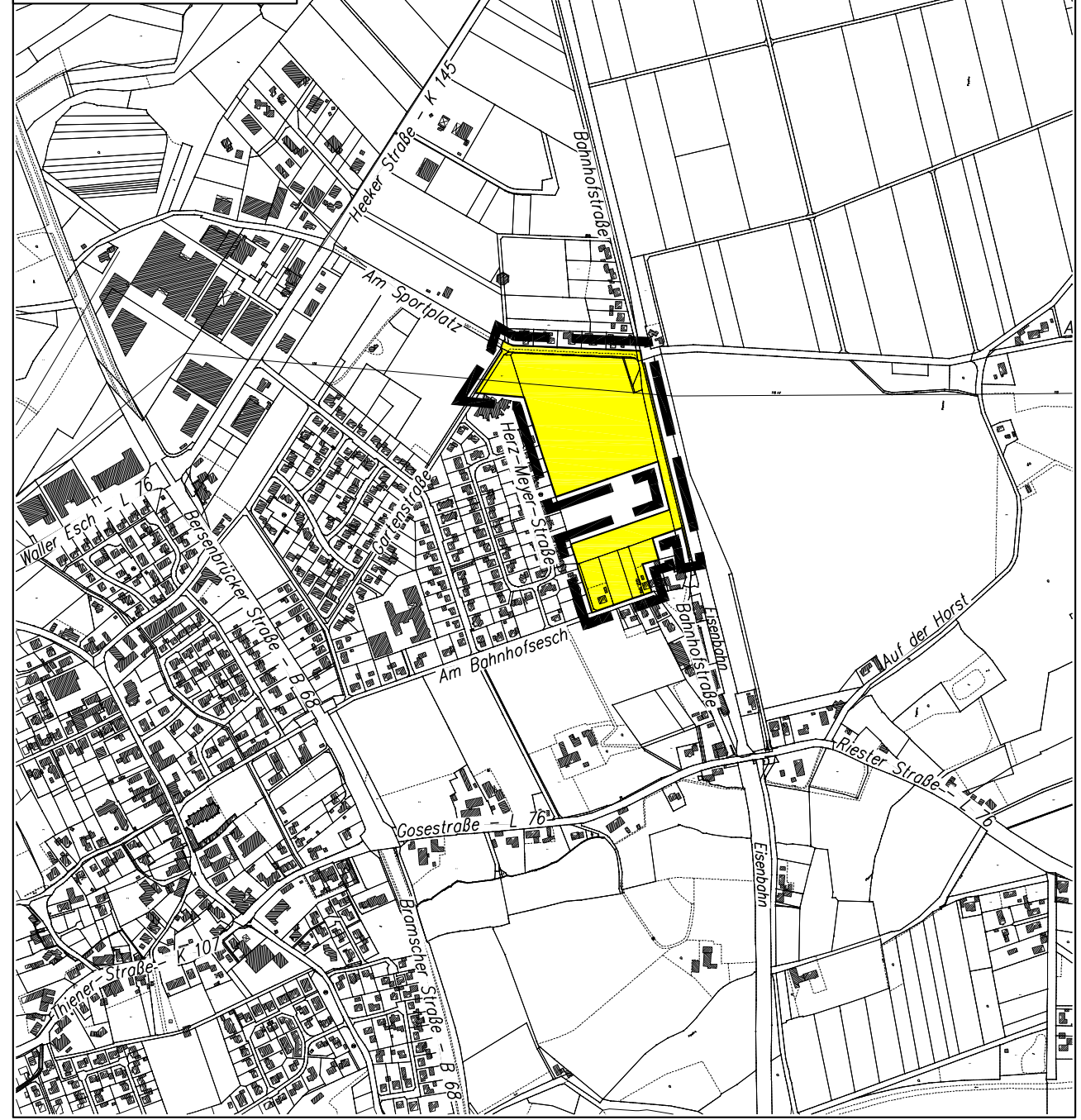
Bauabzugsverordnung - BauABVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichnungsverordnung 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, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Übersichtskarte 1:10.000



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „AN DER BAHNHOFSTRASSE“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)

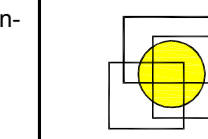
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTGEEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 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 20.09.2016 örtlich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2017 rechtsverbindlich geworden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2014 dem 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 20.09.2016 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 05.10.2016 bis einschl. 07.11.2016 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränkung gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
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 öffentlichen Auslegung wurden am, örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom, bis einschl., gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Alfhausen, den	
Bürgermeisterin	
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 03.02.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Alfhausen, den	
Bürgermeisterin	

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Tiewelsmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35



Osnabrück, den 13.07.2016 / 29.11.2016 / 16.01.2017