



- PLANZUCHENERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -
 - MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich -
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Q3 Grundflächenzahl
 - Q5 Geschosflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o Offene Bauweise
 - △ Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfstrichtung)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche - Gemeindestraße -
 - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - F Fußweg
 - ◀ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- (R) Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
- Trafo
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche - öffentlich -
 - Spielplatz
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
 - △ Sichtwinkel (Nachrichtliche Übernahme)
 - (M) Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
 - Freihaltezone für Fahrzeugüberhanglängen (Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 9)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- INWEISE**
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
 - Von der Kreisstraße gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
 - 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 der Versickerung bzw. Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 (1) NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 (2) NDSchG).
 - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
 - Innerhalb der Baubeschränkungszone (gem. § 24 (2) NStRG) im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbandrand der Kreisstraße 107 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 04.12.2000..... 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 bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- 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, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
- Kellerwohnungen sind unzulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist 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 ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu verwenden.
- An den Außenseiten des Wendeplatzes mit einem Durchmesser von 16,00 m müssen Freihaltezonen (für Fahrzeugüberhanglängen) von maximal 1,00 m, die im Plan gestrichelt dargestellt sind, von festen Einbauten freigehalten werden.
- Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken - von Dachflächen, Terrassen usw. - ist zu versickern bzw. zu verrieseln

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 34 und 44 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. 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 04.01.2001

geb. Ritterhoff (L.S.)
Bürgermeister

Planunterlage V 7069/97

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Alfhausen Flur 6
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.1997.....). 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 15. DEZ 2000
Katasteramt Osnabrück
A. gez. Ritterhoff (Siegel)
(Unterschrift)
VOAR

4. AUSFERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 26
„AM SCHLEPPENBURGER FUSSWEG“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE ALFHAUSEN**

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Alfhausen, den 04.01.2001
geb. Ritterhoff (L.S.)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.12.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Alfhausen, den 16.01.2001
geb. Ritterhoff (L.S.)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.01.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 03.08.1998 bis einschl. 03.09.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfhausen, den 04.01.2001
geb. Ritterhoff (L.S.)
Bürgermeister

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

Alfhausen, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 04.12.2000 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den 04.01.2001
geb. Ritterhoff (L.S.)
Bürgermeister

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

Alfhausen, den
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:



Osnabrück, den 02.01.1998 / 02.07.1998 / 06.12.2000