



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -
- MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich -

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 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 gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ⓥ Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- ◀▶ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

- (R) Regenrückhaltebecken

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

- 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)
- Ⓜ Kurzfristige Abstellfläche für Müllbehälter
- Ⓢ Freihaltezone für Fahrzeugüberhang-langen (Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 9)
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplanes

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersäch-sischen 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 be-schlossen.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnah-me 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 festge-setzter eingeschossiger Bauweise von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoß zulas-sen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
  - Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Stra-ße 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 Fahr-zeugüberhanglängen) von maximal 1,00 m, die im Plan gestrichelt dargestellt sind, von festen Einbauten freige-halten werden.
  - Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken - von Dachflächen, Terras-sen 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. Bittner (L.S.)  
Bürgermeister

- HINWEISE**
- An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungs-gemäßen 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 Immissionssschutzes 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 Grund-stücken 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 Werkta-gen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denk-malschutzbehörde 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 Fahrbahn-rand der Kreisstraße 107 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausge-nommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

# 4. AUSFERTIGUNG

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

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

<p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Alfhausen, den 04.01.2001 geb. Bittner (L.S.) Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2000 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Alfhausen, den 16.01.2001 geb. Bittner (L.S.) Bürgermeister</p>
<p>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.</p> <p>Alfhausen, den 04.01.2001 geb. Bittner (L.S.) Bürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Alfhausen, den Bürgermeister</p>
<p>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.</p> <p>Alfhausen, den 04.01.2001 geb. Bittner (L.S.) Bürgermeister</p>	<p>Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Alfhausen, den Bürgermeister</p>
	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:</p> <p><b>PLANUNGSBÜRO</b> Dr. Scholz • Dehling • Twisselmann Stadt-, Bau-, u. Landschaftsplanung Bohmer Straße 10 • 48697 Osnabrück Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 2 22 55</p> <p>Osnabrück, den 02.01.1998 / 02.07.1998 / 06.12.2000</p>

**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