



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Bereiche -
- WAe** - nicht überbaubare Bereiche -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

➔ Stellung der baulichen Anlagen
(Hauptfirsrichtung)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig
Abstände nach § 7ff NBauO)
- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

➔ Baugrenze

Verkehrsflächen

- St** Straßenverkehrsflächen
- St** Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- St** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- St** Stellplätze

➔ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

➔ Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Feuerwehr
zu belastende Flächen - Feuerwehrzufahrt -
(Not- und Rettungswege)

➔ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

➔ Sichtwinkel (Nachrichtliche Übernahme)

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 **29.08.2005** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten weiter ihre Gültigkeit.

GESTALTERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Die baugestalterischen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433) 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- 2. 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.

HINWEISE

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. Bei einer Versickerung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.
- 5. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Geschäftsnachweis
L4 - 547 / 2005

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Alfhausen Flur 7
Maßstab: 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 nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.05.2005). 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

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Osnabrück
- Katasteramt -

1. ÄNDERUNG (VEREINFACHTES VERFAHREN § 13 BauGB)
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „WESTLICH DER HAUPTSTRASSE“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.06.2005 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans 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 01.06.2005 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 04.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 19.07.2005 bis einschl. 19.08.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß § 214 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
..... Bürgermeister Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	
Alfhausen, den	
..... Bürgermeister	
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 29.08.2005 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Alfhausen, den	
..... Bürgermeister	Osnabrück, den 30.06.2005