



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: 2918A, 2919C

Maßstab: 1:1000

V 2085/93

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 09.12.1993). 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 20.FEB.1995

Katasteramt OSNABRÜCK

GES. RITTERHOFF

(Unterschrift)

➤ Gebäude örtlich vorhanden, jedoch noch nicht in das Liegenschaftskataster übernehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet

WAE

Allgemeines Wohngebiete mit Nutzungseinschränkung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o

Offene Bauweise

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

➡

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche (G = Gemeindestraße)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

✓

Verkehrsberuhigter Bereich

F

Fußweg

Freihaltezone für Fahrzeugüberhanglängen (Planungsrechtliche Festsetzung 7)

Zu- und Ausfahrtsverbot

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche öffentlich

..

Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

RRB

Regenrückhaltebecken

Bach / Graben

Gewässerschutzstreifen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall - Höhe 3,50/4,00 m über vorh. Gelände)

Grenze des räumliche Geltungsbereiches

Sichtwinkel (Hinweis)

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Von der Bundesstraße 68 können erhebliche Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis der Straße errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m Höhe über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

Der geplante Lärmschutzwall ist straßenseitig entsprechend den „Richtlinien für Lärmschirme außerhalb von Kunstbauten“ zu errichten. Zwischen Straßeneigentumsgrenze und Dammfuß ist eine Berme von mindestens 60 cm Breite einzuhalten. Die Böschung zur Bundesstraße 68 hin ist mit einer Neigung gleich oder kleiner 1 : 1,5 herzustellen und durch Pflanzmaßnahmen gegen Erosion zu schützen. Die Straßengrundstücke der Bundesstraße 68 sind - auch während der Bauzeit - von jeglichen Aufschüttungsmaterialien (abrollende Steine, Bodenmassen usw.) freizuhalten. Der Baustellenverkehr ist ausschließlich rückwärtig abzuwickeln. Der Verkehrsraum der Bundesstraße 68 darf auch vorübergehend nicht in Anspruch genommen werden. Die Vorflut der Straßenseiten-gräben entlang der Bundesstraße 68 ist aufrechtzuerhalten. Durch geeignete Maßnahmen (Mulde usw.) ist sicherzustellen, daß Oberflächenwasser vom Lärmschutzwall nicht auf Straßengelände gelangen kann. Nähere technische Einzelheiten über Höhe, Breite, Böschungseignung und Entwässerung des geplanten Lärmschutzwalles sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Osnabrück festzulegen. Für den Bau des Lärmschutzwalles sind vom Planungsträger entsprechende Planunterlagen unter Einbeziehung der straßenbaulichen Elemente der Bundesstraße 68 zu erarbeiten und dem Straßenbauamt Osnabrück vor Baubeginn vorzulegen.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist darauf hin, daß an das Plangebiet östlich der Bundesstraße landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Bei einer Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist das ATV-Regelwerk - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten.

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 eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen (Elt-Kabel und Gasleitungen) in der Bramsche Straße Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von diesen Versorgungseinrichtungen der RWE Energie AG sind von Hand auszuführen. Die genau Lage kann in der Örtlichkeit von der Bezirksstelle Alfhause der Nike Osnabrück angegeben werden.

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 28.02.1995 als Satzung beschlossen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Einschränkung (WAE) sind als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm die der B 68 zugewandten Außenbauteile der Dachgeschosse (Umfassungswände, Dachflächen, Fenster etc.) mit einem Schalldämmwert von 35 - 39 dB(A) entsprechend der Schallschutzklasse III auszustatten.
- 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.
- Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschosse gelten. In anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschosßflächenzahl anzurechnen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung 0,20 m nicht überschreiten.
- Zu der das Baugrundstück erschließenden Straße darf die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschosßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, höchstens 3,75 m betragen.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
- An den Außenseiten des Wendeplatzes müssen Freihaltezonen (von max. 1,00 m), die im Plan gestrichelt dargestellt sind, für Fahrzeugüberhanglängen von festen Einbauten freigehalten werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Flachdächer zulassen.
- Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Alfhause, den 28.02.1995

Stellvertretender Bürgermeister

Gemeindedirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„AM ALFHAUSER DORFGRABEN“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTGEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Alfhause, den 28.02.1995

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.1993 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 20.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 06.01.1994 bis zum 07.02.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfhause, den 28.02.1995

Gemeindedirektor

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 vom 28.02.1995 bis zum 07.03.1995 beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung haben vom 28.02.1995 bis zum 07.03.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Alfhause, den 28.02.1995

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alfhause, den 28.02.1995

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ

Regional-Bauleitplanung u. Landespflege

Nikolaifort 1-2, 49074 Osnabrück

Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 2 01 35

Osnabrück, den 07.12.1993 / 03.01.1994