



**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2085/93  
 Liegenschaftskarte: 2918A, 2919C  
 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 Planunterlagen entsprechen 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, G. Z. PITTERHOFF (Unterschrift)

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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- |   |  |
|---|--|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  | <b>GRÜNFLÄCHEN</b>   |
| WA Allgemeines Wohngebiet   | Grünfläche öffentlich  |
| WAE Allgemeines Wohngebiete mit Nutzungseinschränkung                       | Parkanlage   |
| <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   | <b>FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b>  |
| 0,4 Grundflächenzahl  | RRB Regenrückhaltebecken   |
| 0,6 Geschosflächenzahl  | Bach / Graben  |
| I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)                                 | Gewässerschutzstreifen   |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>   | <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>                                   |
| o Offene Bauweise   | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)   |
| ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                    | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat)   |
| - - - Baugrenze   | <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |
| ➔ Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)                       | □ Nicht überbaubare Grundstücksflächen   |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b>   | ● - ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |
| □ Straßenverkehrsfläche (G = Gemeindestraße)                                | □ Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen  |
| — Straßenbegrenzungslinie   | ▨ Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall - Höhe 350/4,00 m über vorh. Gelände) |
| ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                | □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |
| ✓ Verkehrsberuhigter Bereich  | △ Sichtwinkel (Hinweis)  |
| F Fußweg  |  |
| Freihaltezone für Fahrzeugüberhanglängen (Planungsrechtliche Festsetzung 7) |  |
| Zu- und Ausfahrtsverbot   |  |

**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 Straßenebene 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 Straßeneigentums- und Grundstücksgrenze 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 Straßenseitengräben 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, Böschungsneigung 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 Geräuschimmissionen 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 Bramscher 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 Alfhausem 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 ... 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 Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, 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 Erdgeschoßfußboden 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 Straßenebene zulässig.

Alfhausem, den 28.02.1995  
 Stellvertretender Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

**4. Ausfertigung**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22  
 „AM ALFHAUSER DORFGRABEN“  
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -  
 GEMEINDE ALFHAUSEN  
 SAMT GEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Alfhausem, den 28.02.1995  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauBG 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.

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

Alfhausem, den ...  
 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.

Alfhausem, den 28.02.1995  
 Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 30.09.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Alfhausem, den 18.10.1995  
 Gemeindedirektor

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

Alfhausem, den ...  
 Gemeindedirektor

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

Alfhausem, den ...  
 Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:  
**PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ**  
 Regional-Bauleitplanung u. Landschaftspflege  
 Nikolalort 1-2, 49074 Osnabrück  
 Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 2 0 18 08

Osnabrück, den 07.12.1993 / 03.01.1994