



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE₀ Gewerbegebiete mit Einschränkungen - überbaubare Grundstücksflächen - Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 bis 5

GE₈ Gewerbegebiete mit Einschränkungen - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

1,0 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

L_{EX} maximale Emissionskontingente L_{EX} (nach DIN 45691) tags / nachts in dB(A) / m² (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

50,08 Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfährstrichung) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Elt. - Freileitung 110 kV mit Schutzstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat

Zweckbestimmung: Erhalt und Pflege eines vorh. Siedlungsgeholzes (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11)

Zweckbestimmung: Anlage eines Siedlungsgeholzes (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12)

Sonstige Planzeichen

90° A Richtungssektoren A bis I (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

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

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet

Planunterlage
Kartengrundlage:
Landkreis:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:

Geschäftszeichen: P 19002
Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019
Osnabrück
Alfhausen
7, 5
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 nichtgesetzliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ein- und Ausfahrt
Quakenbrück, den
Angemeldet
Öffentl. best. Verm.-ing.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzieneverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I, S. 440).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) - WHG - vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKMVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 309).

Niedersächsisches Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. 2019, S. 88).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am 08.10.2020 als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Stoffa-Verordnung) darstellen, unzulässig. Die vorgenannten Betriebe und Anlagen werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen, sofern gutachterlich im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass angemessene Abstände (Sicherheitsabstände) zu den relevanten Umweltschutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Buchstaben a bis d und 1 BauGB sowie § 3 Abs. 5a BImSchG), auch unter Einbeziehung u.a. von baulichen und technischen Schutzmaßnahmen sowie Notfallkonzepten, zwingend eingehalten werden können.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilort: Einzelhandel 2010, nicht zulässig; Bücker, Zeitungen, Schreibwaren, Papier, Bastbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel), Kunst, Antiquitäten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Baby-, Kinderartikel, Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren; Fotoartikel, Optik; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien; Teppiche, Musikinstrumente, Musikalien, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte); Lebensmittel, Getränke; Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren; Blumen, Zoartikel, Tiere, Tiernahrung. Verkaufsfächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Sonstiger Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerkbetrieben oder anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet steht, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden ist („Annex-Handel“). Die Verkaufsfläche je Betrieb darf dabei 100 m² nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

GE _{E1} :	tags 56,0 dB(A), nachts 41,0 dB(A),
GE _{E2} :	tags 64,0 dB(A), nachts 49,0 dB(A),
GE _{E3} :	tags 63,0 dB(A), nachts 48,0 dB(A),
GE _{E4} :	tags 59,0 dB(A), nachts 44,0 dB(A),

Die Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 4.5.2 des Fachbeitrags Schallschutz, RP Schalltechnik, 29.01.2020).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	EK _{max,T} [dB(A)]	EK _{max,N} [dB(A)]
A	0°	90°	8	8
B	60°	83°	4	4
C	83°	97°	4	4
D	97°	120°	0	0
E	120°	170°	3	3
F	170°	220°	4	4
G	220°	280°	2	2
H	280°	330°	11	11
I	330°	360°	9	9

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
X: 32428400,91 / Y: 5817620,52

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{EX,k} der einzelnen Teilflächen durch L_{EX,i} + L_{EX,k,max} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_i den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgröße).

Die Oberkante der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE), gemessen senkrecht über dem nächstliegenden im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt (in Meter über NHN), darf 16,00 m nicht überschreiten. Bei mehreren Höhenbezugspunkten unterschiedlicher Höhenlage, die in gleicher Entfernung zum nächstliegenden Messpunkt der baulichen Anlage liegen, ist die Bezugsfläche durch Interpolation zu ermitteln. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um 5,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Fahrtrahlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.

Abweichend hiervon darf innerhalb der jew. Schutzstreifen der El-Freileitungen die Oberkante der baulichen Anlagen folgende Höhen nicht überschreiten:
Freileitung BL 0751 Alfhausen-Badbergen - Bereich GE_{E2}: Maximale Gebäudehöhe 58,50 m über NHN
Freileitung BL 0284 Alfhausen-St. Hülf - Bereich GE_{E3}: Maximale Gebäudehöhe 55,50 m über NHN
Freileitung BL 0284 Alfhausen-St. Hülf - Bereich GE_{E4}: Maximale Gebäudehöhe 52,00 m über NHN

Diese Einschränkungen gelten gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur so lange, bis durch bauliche Veränderungen an der Hochspannungsfreileitung und mit dem Anlagenbetreiber andere Gebäudehöhen möglich werden. [Hinweis: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Einbau mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH, Gebäude werden dabei nur zugelassen, wenn sie eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer werden nicht zugelassen.

Von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen sind Abweichungen bis maximal 30 Grad zulässig (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

Die Grundflächezahl (von 0,6) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breittüftlig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.

Die Dächer sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachbegrünung - zulässig.

Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

Bei den Einzelbäumen sind nur standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ mit der besonderen Zweckbestimmung - Erhalt und Pflege eines vorhandenen Siedlungsgeholzes - dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung des vorhandenen Gehölzbestands. Die Fläche ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Aufgrund der Lage im Schutzstreifen der El-Freileitung ist der Gehölzbestand so zu unterhalten, dass eine Wuchshöhe von maximal 5 m nicht überschritten wird.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“ mit der besonderen Zweckbestimmung - Anlage eines Siedlungsgeholzes - dient der Anlage, der Entwicklung und dem Erhalt eines Siedlungsgeholzes. Anzupflanzen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes. Die Fläche ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Ein abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze alle 15 bis 25 Jahre ist zulässig. Innerhalb oder/und im Nahbereich des Schutzstreifen der El-Freileitungen ist der Gehölzbestand so zu unterhalten, dass eine Wuchshöhe von maximal 5 m nicht überschritten wird.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflugeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherassen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschnitten werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.

Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flughfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden.

Aus Gründen des Fledermaus-schutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßen-selenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 17.580 Werteneinheiten sollen außerhalb des Plangebietes vom Ökoto des Naturschutzprojektes am Nonnebach (Projekt „Der Aulwald macht Schule“ mit Revitalisierung des Nonnebachs und Aulwald Neuzuslag) im Gebiet der Stadt Bramsche abgelöst werden.

Die Flächen und Maßnahmen werden im Umweltbericht, Kap. 2.3.5 konkret benannt und beschrieben. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- Die Dachausbildung der Hauptbaukörper muss als Putzdach mit einer Dachneigung von 15 Grad erfolgen. Die Putzdächer sind nach Süden zu neigen. Abweichungen hiervon sind zulässig, sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit Abweichungen von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) stehen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Alfhausen, den

Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Das Plangebiet ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Am südlichen Rand des Plangebietes aufgesammelte mittelalterliche Keramikscherben deuten ebenfalls darauf hin. Deshalb ist rechtzeitig vor jeglichen Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) bei der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) einzuholen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen -, die Aufschluss über die Entwicklung freilebender oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Im Abstand von 20 m von vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 76 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen (im Sinne der NBauO) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (§ 24 Abs. 1 NSRG). Dies gilt jedoch nicht für das im Plangebiet vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken, da hierzu eine Ausnahme genehmigung (§ 24 Abs. 6 u. 7 NSRG) von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, erteilt wurde.
- In einem Abstand von 20 - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 76 bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von baulichen Anlagen (im Sinne der NBauO) der vorherigen Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (§ 24 Abs. 2 NSRG).
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 76 angrenzen, sind entlang der Strasseneigentums-grenze mit einer festen lückelosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NSRG).
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

- Im Bereich der im Plangebiet dargestellten 110-kV-Hochspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH und der zugehörigen Schutzstreifen gelten folgende Auflagen:
 - Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen.
 - Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freigehalten werden. Diese Fläche soll teilweise als Parkplatz oder sonstig planzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentlichen Anfahren zu sichern.
 - Gefahren durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsstreifen angesprochen werden, sind zu vermeiden. Sollten dennoch Anpflanzen oder sonstiger Aufwuchs die die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümer/ma des Bauherrn durchführen zu lassen.
 - Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
 - Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH, Gebäude werden dabei nur zugelassen, wenn sie eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, erhalten. Glasdächer werden nicht zugelassen.
- Von der Landesstraße 76 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissions-schutz geltend gemacht werden.
- Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte dennoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover -, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover, Tel.: 0511 109 6302 - auch außerhalb der Dienstzeiten).
- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasseran-gepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorge-sehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzvorgaben der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu kombinieren. Eine angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der ert-verlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2009) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162: FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzaunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen. Während der gesamten Bauphase ist hiernach u. a. der gesamte Kronenraumbereich zuzüglich 1,5 m einzu-zu-nen.)
- An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Alfhausen, Bremer Tor 8, 49594 Alfhausen, zur Einsicht bereitgehalten.

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „GEWERBEGEBIET ANKUMER STRASSE“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTSGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ge-mäß § 2 Abs. 1 BauGB 27.11.2019 ortsüblich be-macht 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 ge-worden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öf-fentlichen Auslegung wurden am 05.05.2020 orts-üblich bekannt gemacht.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränkung gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Be-bauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Ent-wurfsbegründung haben vom 26.06.2020 bis einschl. 26.06.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffent-lich ausgelegt.	Alfhausen, den
Alfhausen, den	Bürgermeisterin
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 10.10.2020 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlos-sen.	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO Dehling & Wissmann Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung Sonderstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35
Alfhausen, den	Osnabrück, den 30.01.2020 / 05.03.2020 / 14.05.2020
Bürgermeisterin	