



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 04 Grundflächenzahl
 - 08 Geschosflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

- BAUWEISE, BAUGRENZEN
- o Offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise (Gebäude sind über 50 m Länge zulässig, Abstände nach §§ 7 und 10 NBauO)
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirststrichtung)

- VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße)
 - Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ✓ Verkehrsberuhigter Bereich
 - F Fußweg

transportable Gewächshäuser nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Osnabrück
Maßstab 1: 1000

Landkreis Osnabrück, Gemeinde Alfhausen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000
Gemarkung Alfhausen Flur 7
Feldvergleich vom 20.07.1992 Az.: V 2055/92
Katasteramt Osnabrück, den 01.09.1992

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 1 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1986 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
- ▨ Versorgungsfläche
 - ⊙ Elektrizität (Trafo)

- HAUPTVERSORGUNGSLICHTUNGEN
- Erdkabel 10 KV
 - Steurkabel

- GRÜNFLÄCHEN
- ▨ Grünfläche öffentlich
 - Spielplatz

- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- Regenrückhaltebecken

- PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
 - △ Sichtwinkel (Hinweis)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.1992). 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 13.11.1994

KATASTERAMT OSNABRÜCK

... R. Rotherhott ...
Unterschrift

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, als Satzung beschlossen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 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 und die Geschosflächenzahl eingehalten wird.
- 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 nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m bei eingeschossigen und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß Begründung zulässig.
- An den Außenseiten des Wendeplatzes - Ø 16 m - 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 bei eingeschossiger Bauweise zwischen 35 und 45 Grad und bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 30 und 40 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdach zulässig.

Alfhausen, den 10.02.1994

Stellv. Bürgermeister: ...
Gemeindedirektor: ...

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.

In der Gemeinde Alfhausen sind die Bewohner auch in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten im Einzelfall nicht vor jeglichen landwirtschaftlichen Emissionen geschützt.

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.

Von der rd. 100 m entfernten Landesstraße 76 und der rd. 300 m entfernten Bundesstraße 68 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 20
„AM MÜHLENPATT“ — MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN —
GEMEINDE ALFHAUSEN
SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK
LANDKREIS OSNABRÜCK

4. Ausfertigung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Alfhausen, den 10.02.1994

Bürgermeister: ...

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 30.09.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden am 18.10.1995.

Alfhausen, den 18.10.1995

Bürgermeister: ...

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.06.1993 bis 01.07.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfhausen, den 10.02.1994

Bürgermeister: ...

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.

Alfhausen, den ...

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den 10.02.1994

Bürgermeister: ...

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

Alfhausen, den ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das

PLANUNGSBÜRO DR. MARTIN SCHOLZ
Regional-Bauamt
Nikolaiort 1
31535 Alfhausen
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 2 01 35

Osnabrück, den 17.5.1993/23.12.1993