



Planunterlage
Kartengrundlage:

Landkreis:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:

Geschäftszeichen: P 13027

Liegenschaftskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

Osnabrück-Land
Alfhausen
6
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 Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2013). 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.

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

AMTSSIEGEL

Angefertigt durch

Quakenbrück, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet Verbrauchermarkt (Vorhabengebiet gem. VEP)
- überbaubare Grundstücksflächen -

SO

Sondergebiet Verbrauchermarkt (Vorhabengebiet gem. VEP)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

MI

Mischgebiet - überbaubare Grundstücksflächen -

MI

Mischgebiet - nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o

offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

a

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

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

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

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4)

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund- (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder .4433) unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund- und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- HINWEISE**
1. Bei 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.

2. 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.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 291).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **23.09.2014** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, in der Fassung vom 16.06.2014 (erstellt von Architekt Erhard Soyk, Detmold), - bestehend aus einer Planzeichnung mit Lageplan im Maßstab 1:500 und Ansichten im Maßstab 1:200 -, wird entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Das Sondergebiet "Verbrauchermarkt" (Geltungsbereich Vorhabensgebiet gemäß VEP) dient zu gewerblichen Zwecken der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären.

2.1 Die Einzelhandelsnutzungen werden nachfolgend bestimmt und soweit raumordnerisch/städtebaulich erforderlich durch Festsetzung von Sortimentsgruppen und Verkaufsflächenzahlen spezifiziert. Die Verkaufsfächenzahl (VKZ) wird auf 0,30 festgesetzt. Die VKZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (VF) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche (hier insgesamt ca. 4.757 m² Sondergebiet) maximal zulässig sind. Für folgende Sortimentsgruppen gelten die nachfolgend aufgeführten sortimentsbezogenen VKZ.

Sortimentsgruppe	VKZ absolut	VKZ sortiments-bezo-gen	VF bei einer maximalen SO-Grundstücksfläche von 4.757 m² [m²]
	0,30		max. 1.427
Lebensmittel, Getränke		0,168	800
Backshop		0,013	62

2.2 Darüber hinaus sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 40 m² je Warengruppe;
- Einzelhandelsbetriebe für sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (Definition gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010), mit Ausnahme von Sex-Shops, unter Wahrung der absoluten VKZ von 0,30;
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe;
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die - den o. g. Gewerbebetrieben zugeordnet sind;
- Verwaltungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie die erforderlichen betriebsbedingten Nebenanlagen und Stellplätze.

2.3 Spezifizierungen zur Art der Nutzung und zu den besonderen Eigenschaften der Betriebe:
- es sind max. 6 LKW-Anlieferungen (davon maximal 1 LKW mit laufendem Kühltageggregat) im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 h) zulässig, eine Nachtanlieferung ist nicht zulässig [Kann durch Weiterentwicklung der Liefertechologie eine Geräuschniedrigung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.];
- der Betrieb der Pkw-Stellplätze darf nur im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 h) erfolgen;
- die geplanten 5 Mitarbeiterparkplätze an der Ostseite des Marktgebäudes sind ausschließlich durch Mitarbeiter zu nutzen.

3. Im Mischgebiet (dieses liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabensgebietes gemäß VEP, ist jedoch gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).

4. In den Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen zwischen der Gosestraße (K 107) und der im Plan parallel zu dieser Straße gekennzeichneten „50 dB(A)-Verkehrslärmisophone nachts“ sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungssysteme über die jeweils zugehörige straßenabgewandte Fassadenseite erfolgen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind auch bei entsprechendem Nachweis über gesunde Wohnverhältnisse von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen ohne derartige Lüftungssysteme zulässig.

5. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

6. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 9,0 m über Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 2,0 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.

7. Im Mischgebiet (MI) darf die Grundflächenzahl gemäß § 19 (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 wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

8.1 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermäusen darf der Abriss zweischaliger Außenwände von den im Plangebiet bestehenden Gebäuden nur unter Begleitung / Überwachung eines Fledermaus-sachkundigen Biologen erfolgen.

8.2 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind mindestens 6 Nisthilfen für Rauchschwalben erforderlich. Die Festlegung der neuen Quartierstandorte soll in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück erfolgen. Die Beseitigung der vorhandenen Brutquartiere darf nur außerhalb der Rauchschwalben-brutzeit erfolgen. Die Nisthilfen sind spätestens bis zum Beginn der neuen Brutzeit herzurichten.

8.3 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Amphibien darf die Beseitigung von Gewässerabschnitten nur außerhalb der Wander- und Laichzeiten der Amphibien (zwischen 01.10. und 28.02.) erfolgen.

8.4 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten darf die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 15.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

8.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 3.718 Werteinheiten (nach Osnabrücker Kompensationsmodell) sollen auf folgenden Ausgleichsflächen kompensiert werden:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße [m²]	Aufwertungspotential [WE]
Alfhausen	Thiene	9	64 (tlw.)	37.742	37.742
Alfhausen	Thiene	9	65 (tlw.)	20.379	20.379
Alfhausen	Thiene	9	66 (tlw.)	15.585	15.585

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

ENDFASSUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „SONDERGEBIET GOSESTRASSE“
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE ALFHAUSEN
SAMTGEVINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **12.12.2012** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **04.12.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

Alfhausen, den 28.07.2015

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **12.12.2012** dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Discountmarkt Gosestraße Alfhausen“ (VEP) und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **24.06.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom **02.07.2014** bis einschl. **04.08.2014** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfhausen, den 28.07.2015

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. VEP 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. VEP 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - inkl. VEP nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **23.09.2014** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den 28.07.2015

.....
Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Oehlning & Tiewes
Städt. Bau- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 165

Osnabrück, den 08.04.2014 / 16.06.2014 / 11.09.2014

