



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -
 - MI** Mischgebiet - überbaubarer Bereich -
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4** Grundflächenzahl
 - 0,6** Geschößflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- ED** Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche - öffentlich -**
 - Spielplatz**
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenverkehrsfläche (Gemeindestraße)**
 - Strassenbegrenzungslinie (auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung**
 - V** Verkehrsberuhigter Bereich
 - f** Fußweg
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -**
 - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen**
 - Sichtwinkel (nachrichtl. Übernahme)**
 - Mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserverbandes Bersenbrück zu be- lastende Fläche**
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)**

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2014/95
Liegenschaftskarte: ...2819.D...
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 14.04.1995). 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 30. NOV. 2000
Katasteramt Osnabrück
i. A. gez. Ritterhoff (Siegel)
(Unterschrift)
VOAR

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück) zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
 - Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
- HINWEISE**
- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit-Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsgruppe Alhausen der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.
 - An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungs- gemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
 - Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
 - Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18920 „Landschaftsbauarbeiten“ 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.)
 - Bei einer Versickerung bzw. Verrieselung des anfallenden nicht belasteten Oberflächenwassers auf den Grund- stücken 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.

- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 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 Bau- vorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 26.10.2000 als Satzung beschlossen.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die Gebäudegrund- risse so zu wählen, daß die notwendige Belüftung von Schlafräumen nicht durch Fenster in den Gebäudesiten- flächen erfolgt, die dem direkten Schalleinfall der Kornmühle Wieth (Friesenweg 11) ausgesetzt sind. Ausge- nommen sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit mindestens 35 dB Schalldämm-Maß. Die Gebäudesiten sowie die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Wintergärten etc.) die dem direkten Schalleinfall der Kornmühle Wieth ausgesetzt sind, müssen ein Gesamtschalldämm-Maß von 40 dB erreichen.
 - Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnah- me von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Ne- benanlagen 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 Voraus- setzungen erfüllt werden:
Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pfla- ster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Garagen gem. § 12 BauN- VO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Gelände- oberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig.
 - Kellerwohnungen sind unzulässig.
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Stra- ße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, darf im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet 3,75 m nicht überschreiten.
 - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag zulässig.
 - Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
 - Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 38 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walml- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Alhausen, den 26.10.2000
gez. B. Ritterhoff
Bürgermeister
(L.S.)

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „NÖRDLICH DES FRIESENWEGES“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE ALFAUSEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Alhausen, den 26.10.2000
gez. B. Ritterhoff
Bürgermeister
(L.S.)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfs- begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2000 ortsüblich bekanntge- macht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 12.05.2000 bis einschl. 13.06.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Alhausen, den 26.10.2000
gez. B. Ritterhoff
Bürgermeister
(L.S.)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanänderung und die Entwurfs- begründung haben vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausge- legen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geän- derten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Alhausen, den
Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Beden- ken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 26.10.2000 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alhausen, den 26.10.2000
gez. B. Ritterhoff
Bürgermeister
(L.S.)

Der Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 30.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Alhausen, den 13.12.2000
gez. B. Ritterhoff
Bürgermeister
(L.S.)

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

Alhausen, den
Bürgermeister

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

Alhausen, den
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO
Dr. Scholz • Dehling • Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Behmer Straße 6 • 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 19.01.2000 / 05.10.2000