



Gemeinde Alfhäusen
Gemarkung Alfhäusen
Flur 7

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte V 2014/95
Liegenschaftskarte: ...2812.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 Planunterlage entspricht 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 30.03.99
Katasteramt Osnabrück
gez. Bolke (S. 41)
(Unterschrift)
Hd. Vermessungsdiaktor

HINWEISE

- Von den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung Immissionen ausgehen. Diese notwendigen Immissionen der Landwirtschaft müssen als Vorbelastung anerkannt werden.
- 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 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.
- Es wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern oder für die private Brauchwassernutzung in Zisternen zu speichern. Bei der Versickerung sollte grundsätzlich das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) e.V., Hennes, „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, berücksichtigt werden.
- Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt-Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsgruppe Alfhäusen der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- überbaubarer Bereich -
- WAe** Allgemeines Wohngebiet
mit Nutzungseinschränkungen
- überbaubarer Bereich -
(Ziffer 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- MI** Mischgebiet
- überbaubarer Bereich -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,5 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 0 Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
(Gebäude sind über 50 m
Länge zulässig; Abstände nach
§§ 7 und 10 NBauO)
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
(Hauptfirststrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
(Gemeindestraße)
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Versorgungsfläche
- Trafo

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- E — Erdkabel 10 kv
- W — Wasserleitung

PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern - privat -

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs
- Nicht überbaubare Grundstücks-
fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung
der baulichen Anlagen
- △ Sichtwinkel (nachrichtliche Übernahme)
- Umgrenzung der Fläche für Neben-
anlagen
- St Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belasten-
de Fläche zugunsten der Feuerwehr
- Feuerwehrzufahrt -
(Not- und Rettungsweg)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
zugunsten des Wasserverbandes
Bersenbrück - Wasserleitung -

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, der Archäologischen Denkmalpflege (Kreisarchäologie Osnabrück, Marienstraße 5 - 6, 49074 Osnabrück, Tel. (0541) 323-2277/4433), anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege 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 nicht die Denkmalschutzbehörde 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.

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

- 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.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
- In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschosflächenzahl anzurechnen.
- Die Grundflächenzahl 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 ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (WAe) sind maximal 16 Altenwohnungen zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,25 m und bei dreigeschossigen Gebäuden 10,25 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe wird bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 12,50 m und bei dreigeschossigen Gebäuden auf maximal 15,75 m über Oberkante fertiger Erdgeschosfußboden festgesetzt.
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.
- Je angefangenen 350 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm-, Mansarden- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Alfhäusen, den ...

Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „WESTLICH DER HAUPTSTRASSE“ - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN - GEMEINDE ALFHÄUSEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.05.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 06.09.1996 bis einschl. 08.10.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfhäusen, den 12.08.1999

Bürgermeister

gez. B. Bolke (L.S.)
Bürgermeister

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

Alfhäusen, den

Bürgermeister

gez. B. Bolke (L.S.)
Bürgermeister

Alfhäusen, den 12.08.1999

Bürgermeister

gez. B. Bolke (L.S.)
Bürgermeister

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

Alfhäusen, den

Bürgermeister

gez. B. Bolke (L.S.)
Bürgermeister

Alfhäusen, den 12.08.1999

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dr. Scholz • Dr. H. J. • Dr. W. J. • Dr. K. J.
Stadt- und Landschaftsplanung
Böhmer Straße 6 • 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 12.12.1995 / 12.07.1996 / 31.08.1998
12.01.1999 / 14.05.1999