



**Planunterlage**

**Kartengrundlage:**

**Landkreis:**

**Gemeinde:**

**Gemarkung:**

**Flur:**

**Maßstab:**

**Geschäftszeichen: P 18011**

**Liegenschaftskarte 1:1.000**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

**Osnabrück**

**Alfhausen**

**Alfhausen**

**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 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 18.07.2018).

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.

Angefertigt durch

**VERMESSUNGSBÜRO ALVES**

Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den 06.08.2018

Anteilsiegel

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**MI** Mischgebiete - überbaubare Grundstücksfläche -

**MI** Mischgebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,6** Grundflächenzahl

**I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** offene Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**Sonstige Planzeichen**

**PLS III** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**

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

**vorhandene Transformatorenstation**

- HINWEISE**
- Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei einem HQextrem der Hase ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ergänzend hierzu werden folgende Empfehlungen gegeben:
    - Auf den Bau eines Keller sollte verzichtet werden. Sofern doch Kellerbauten erstellt werden, sind hier besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen. Gegen eindringendes Grundwasser kann der Keller als sog. Weißwanne mit druckwassersicherer Außenwanddurchführungen oder als sog. schwarze Wanne, ebenfalls mit druckwassersicherer Außenwand ausgeführt werden.
    - Mit dem Kanalnetzbetreiber (Wasserverband Bersenbrück) ist die Gefahr von eindringendem Wasser aus der Kanalisation zu überprüfen. Ggf. ist der Einbau von Absperrschiebern oder Rückstauklappen notwendig.
    - Grundwasser und Boden gefährdende Materialien und Anlagen (z.B. Öltanks, sonstige Gefahrentoffe) sowie wasserempfindliche Materialien und Anlagen (z.B. elektrische Geräte) sollten hochwassersicher gelagert bzw. hergestellt werden.
    - Im gesamten Plangebiet sollte auf Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern, Wällen etc. verzichtet werden, die im Falle eines Hochwasserabflusses quer zur dessen Fließrichtung stehen. Somit kann im Eintrittsfall das Hochwasser breitflächig abfließen. Ansonsten würde sich der Abfluss in bestimmten Bereichen konzentrieren und das Schadenspotential hier erheblich erhöhen.
  - Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen und z.B. um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
  - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasser-faches e. V. (DVGW) einzuhalten.
  - Von der Rießer Straße (L 76) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  - 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 Staubbimmissionen 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.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **04.04.2019** als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS) müssen als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Rießer Straße (L 76) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R'W,res) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau 2018-01) wie folgt erfüllt werden:

PLS III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'W,res = 35 dB  
Büro Räume oder ähnliches: erf. R'W,res = 30 dB
- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb PLS III sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in den betroffenen Räumen auch Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau aufweisen.
- Vergnügungsstätten sind auch 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).
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) sind nur im MI West zulässig und zudem nur zulässig, soweit diese nicht mehr als 4 Schlafplätze aufweisen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Wohnheime auf demselben Baugrundstück oder Wohnheime, die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, sind dabei als eine Anlage zu beurteilen.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe, gemessen senkrecht von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf im MI West 8,00 m, im MI Ost 9,50 m nicht überschreiten.
- Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 6,20 m nicht überschreiten.
- Im Mischgebiet Ost (MI Ost) ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn die vorstehend festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- 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, nur um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fuganteil) oder Schotterrasen.
- Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Fachbeitrag Umwelt zu verwenden.
- 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ebenfalls ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten, noch nennenswerte Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.

Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten europarechtlich geschützter Tierarten weitgehend vermieden werden.
- Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßen-seitenräume und privater Stellplätze, 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. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)**

- Im MI Ost muss die Dachausbildung als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach (auch in Kombination) erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 25 Grad betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Alfhausen, den .....

Bürgermeisterin

.....

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom ..... bis einschl. **04.03.2019** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Alfhausen, den .....

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Alfhausen, den .....

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung mit Baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **04.04.2019** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den .....

Bürgermeisterin

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

**PLANUNGSBÜRO**  
Dehling & Tiesse  
Stadt-, Baulinien- und Landschaftsplanung  
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück  
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 08.01.2019 / 11.01.2019

**Übersichtskarte 1:7.500**

**ENDFASSUNG**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „ALFSEESTRASSE“**

**(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB)**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**GEMEINDE ALFHAUSEN**

**SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>04.09.2018</b> die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am <b>23.01.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am <b>31.05.2019</b> im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am <b>31.05.2019</b> rechtsverbindlich geworden.
Alfhausen, den .....	Alfhausen, den .....
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am <b>04.09.2018</b> dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <b>23.01.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom <b>31.01.2019</b> bis einschl. <b>04.03.2019</b> gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Alfhausen, den .....	Alfhausen, den .....
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin