

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„ÖSTLICH DER B 68“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

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

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
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 ortsüblich bekannt-
gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die
Entwurfsbegründung haben vom bis einschl.
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

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 ortsüb-
lich 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.

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

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

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Bebau-
ungsplanänderung ist gem. § 12 BauGB am
im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntge-
macht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit
am rechtsverbindlich geworden.

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

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

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Be-
bauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung beim
Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht gel-
tend gemacht worden.

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

Osnabrück, den 07.02.1996 / 29.07.1997

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 diese Bebauungsplanänderung, 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

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoß zulassen, wenn die festgesetzte Traufenhöhe eingehalten wird.
2. Auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen.
3. 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.
4. Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
5. Zu der das Baugrundstück erschließenden Straße darf die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, höchstens 3,75 m betragen.
6. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 40 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zum Ortsgang einhalten.

Alfhausen, den

.....
Bürgermeister

HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. An das Gebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Die Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.
4. Von der Bahn können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Alt-Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Bezirksstelle Alfhausen der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike Osnabrück, kann den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzeigen. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Von der RWE Energie AG wird keinerlei Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen an Anlagenteilen im Zusammenhang stehen, übernommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
←→	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfistrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie
⌒	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN 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 der Änderung

Planunterlage

Kartengrundlage: L Liegenschaftskarte V 2010/96
Liegenschaftskarte: Alfhausen Flur 1 2919B,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 19.03.1996). 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

Katasteramt Osnabrück
(Unterschrift)

