



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet "Reiter- und Freizeithof Alfsee"
- SO1 Zweckbestimmung: siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1
- SO2 Zweckbestimmung: siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2
- SO3 Zweckbestimmung: siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.3

Maß der baulichen Nutzung

- GR maximal zulässige Grundfläche
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 7ff NBauO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- R Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen "Reit- und Wirtschaftsweg"

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen (5,0 / 10,0 m)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat - (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6)
- Extensivgrünland mit naturnahem Feldgehölz
- Niedermoor / Sumpf mit Gebüsch
- Erhalt vorhandener Feldhecken
- Uferstreifen entlang der Ueffelner Aue
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsträgern zugunsten der Anlieger und/oder der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Trinkwasserversorgungsleitung DN 150
- unterirdische Abwasserleitung

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000

Landkreis: Osnabrück-Land

Gemeinde: Alfhausen

Gemarkung: Alfhausen

Flur: 2

Maßstab: 1:1.000

Angelerfertigt durch: DIPL.-ING. KLAUS ALVES

Quakenbrück, den Offenti. best. Verm.-ing.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Alfhausen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am **09.05.2012** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese werden wie folgt untergliedert:

 - Das Sondergebiet Reitsport, Outdoor-Freizeitaktivitäten, Ferienhäuser (SO 1)** dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen für den Reitsport und der Freizeitnutzung sowie der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung. Zulässig sind:
 - Gebäude für die Haltung und Bewegung von Pferden;
 - Gebäude und bauliche Anlagen für sonstige Outdoor-Freizeitaktivitäten;
 - maximal 3 Ferienhäuser mit insgesamt maximal 6 Ferienwohnungen und zugehöriger Freiraumgestaltung (z. B. Wasserflächen, Geländemodellierung etc.);
 - maximal 2 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal;
 - Stellplätze für Kfz und Pferdeanhänger;
 - sonstige landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen.
 - Das Sondergebiet reitsportbezogene Büro-, Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen (SO 2)** dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen zur Unterbringung und Bewirtschaftung des Reitbetriebes sowie der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung. Zulässig sind:
 - dem Pferdesport zugeordnete Geschäfts-, Büro-, Betriebs- und Verwaltungsgebäude;
 - bauliche Anlagen für die Haltung und Bewegung von Pferden;
 - eine Wohnung für Betriebsleiter und Betriebsleiter;
 - Stellplätze für Kfz und Pferdeanhänger;
 - sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO;
 - sonstige landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen.
 - Das Sondergebiet Reitplatz (SO 3)** dient vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport sowie der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung. Zulässig sind:
 - Anlagen und Bauten zur Einrichtung von Parours und zur Durchführung von Reitturnieren (z.B. auch Tribünen, Hindernisse und Wasserflächen);
 - sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§ 12 u. 14 BauNVO;
 - sonstige landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen.
- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO**
 - Im Sondergebiet SO 1** ist eine maximale Grundfläche von 2.500 m² zulässig.
 - Im Sondergebiet SO 2** ist eine maximale Grundfläche von 500 m² zulässig.
 - Im Sondergebiet SO 3** ist eine maximale Grundfläche von 1.500 m² zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete (SO) sind die zur ordnungsgemäßen Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ausdrücklich zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Das anfallende und durch Immissionen als wenig belastet geltende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Stellplätzen ist, soweit wie möglich und dies die Untergrundverhältnisse zulassen, in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138) zu beachten. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“** mit der besonderen Zweckbestimmung - Extensivgrünland mit naturnahem Feldgehölz - dient dem Schutz der hier bestehenden Lebensräume und der Entwicklung artenreicher Vegetationsbestände auf der Grünlandfläche durch extensive Nutzung. Die Grünlandfläche ist 1 - 2 mal jährlich ab dem 01.06. zu mähen oder extensiv zu beweidern mit maximal 1,0 GV/ha. Bei einer Beweidung ist jährlich nach dem 01.10. ein Pflegeschnitt vorzunehmen. Düngung und Pestizidsatz sind nicht zulässig. Ein Ausbau der bestehenden Entwässerungsvorkehrungen sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Eine Einzäunung mit einer Höhe von bis zu 1,3 m über Gelände ist zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „B“** mit der besonderen Zweckbestimmung - Niedermoor / Sumpf mit Gebüsch - dient dem Schutz der hier bestehenden Lebensräume und der Förderung der lichtliebenden Niedermoor- / Sumpfvegetation. Die Gehölzbestände sind alle 5 - 10 Jahre „Auf-den-Stock-setzen“. Das anfallende Schnittgut ist abzufahren. Die krautige Niedermoor- / Sumpfvegetation ist ansonsten der Sukzession zu überlassen. Düngung und Pestizidsatz sind nicht zulässig. Das Anpflanzen von Vegetation sowie das Ausbringen von Saatgut ist nicht zulässig. Ein Ausbau der bestehenden Entwässerungsvorkehrungen sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Rückschnitt nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 01.03. zulässig, dabei sind Beeinträchtigungen der Niedermoor- / Sumpfvegetation soweit möglich zu vermeiden. Eine Einzäunung mit einer Höhe von bis zu 1,3 m über Gelände ist zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „C“** mit der besonderen Zweckbestimmung - Erhalt einer Feldhecke - dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung einer vorhandenen Feldhecke. Sie ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Düngung und Pestizidsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind zulässig. Ein Ausbau der bestehenden Entwässerungsvorkehrungen sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ebenfalls nicht zulässig. Fachgerechte Schnittmaßnahmen d.h. ein „Auf-den-Stock-setzen“ alle 5 - 10 Jahre, bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke bleiben zulässig. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ein Rückschnitt nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 01.03. zulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „D“** mit der besonderen Zweckbestimmung - Uferstreifen entlang der Ueffelner Aue - dient dem Gewässerschutz, der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und als naturnahes Element für den Biotopverbund. Entlang der Ueffelner Aue ist für die Gewässerunterhaltung ein 10 m breiter Streifen freizuhalten. Mindestens 20 % der sonstigen Fläche sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. In der Fläche ist zudem die Anlage eines Reitweges mit einer Breite von bis zu 4,0 m in wasserdurchlässiger Bauweise (Sand-, Kies- oder Schotterweg) zulässig. Die Restflächen sind als Grünland anzulegen und zu erhalten und maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizidsatz sind - wenn sie nicht unmittelbar oder mittelbar dem Hochwasserschutz dienen - nicht zulässig. Ein Ausbau der bestehenden Entwässerungsvorkehrungen ist nicht zulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die externe Kompensation erfolgt auf zwei unmittelbar nördlich angrenzenden Ersatzflächen. Hier werden die CEF-Maßnahmen für den Weißstorch und die Anatiden vorgenommen sowie das Kompensationsdefizit ausgeglichen. Die Gemeinde Alfhausen stellt folgende Flurstücke zur Verfügung:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße (m ²)	Bereitgestellte Teilfläche (m ²)
Alfhausen	Alfhausen	2	191/1 (tlw.)	ca. 12.093	gem. CAD ca. 9.086
Alfhausen	Alfhausen	2	21	7.066	7.066
Summe					ca. 16.152

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 u. 98 NBauO)

- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m inklusive Überstegenschutz zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind im SO1 bis zu einer Höhe/Tiefe von 2,0 m und im SO3 bis zu einer Höhe/Tiefe von 1,0 m zulässig.

Alfhausen, den

Bürgermeister

ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „SONDERGEBIET REITER- UND FREIZEITHOF ALFSEE“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **09.05.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **01.07.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

Alfhausen, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **09.05.2012** die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **23.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfserklärung haben vom **31.01.2012** bis einschl. **02.03.2012** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Alfhausen, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beschränkung gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Alfhausen, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit Baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **09.05.2012** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO
Behling & Wiselmann
Bach, Baule und Landschaftsplanung
Spandauerstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 97 Fax (0541) 20 16 38

Osnabrück, den 09.11.11 / 02.12.11 / 06.12.11 / 09.12.11
21.12.11 / 19.01.12 / 30.03.12