Gemeinde Alfhausen

Landkreis Osnabrück,

Bebauungsplan Nr. 47 "Gosepark"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Alfhausen hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Gosepark" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Alfhausen, den 17.05.2021 L.S. gez.: Droste
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Alfhausen in seiner Sitzung am 04.04.2019 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2020 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.08.2020 gegeben.

Alfhausen, den 17.05.2021 L.S. gez.: Droste
Bürgermeisterin

Offenlage:
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gosepark" hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.01.2021.
Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.02.2021 gegeben.

Alfhausen, den 17.05.2021 L.S. gez.: Droste
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Alfhausen in seiner Sitzung am 29.04.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 47 "Gosepark" sowie die Begründung beschlossen.

Alfhausen, den 17.05.2021 L.S. gez.: Droste
Bürgermeisterin

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Alfhausen, den 17.05.2021 L.S. gez.: Droste
Bürgermeisterin

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfhausen, den 17.05.2021 L.S. gez.: Droste
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Alfhausen, den 16.05.2022 L.S. gez.: Droste
Bürgermeisterin

Planunterlage	*Auftragsnummer: P 19013*
Kartengrundlage:	*Liegenschaftskarte 1:1000* Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN
Landkreis:	*Osnabrück*
Gemeinde:	*Alfhausen*
Gemarkung:	*Alfhausen*
Flur:	*1*
Maßstab:	*1:1000*

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 (Stand vom 26. Jul. 2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch ÖbVI Jens Alves
Quakenbrück, den 19. Jul. 2019

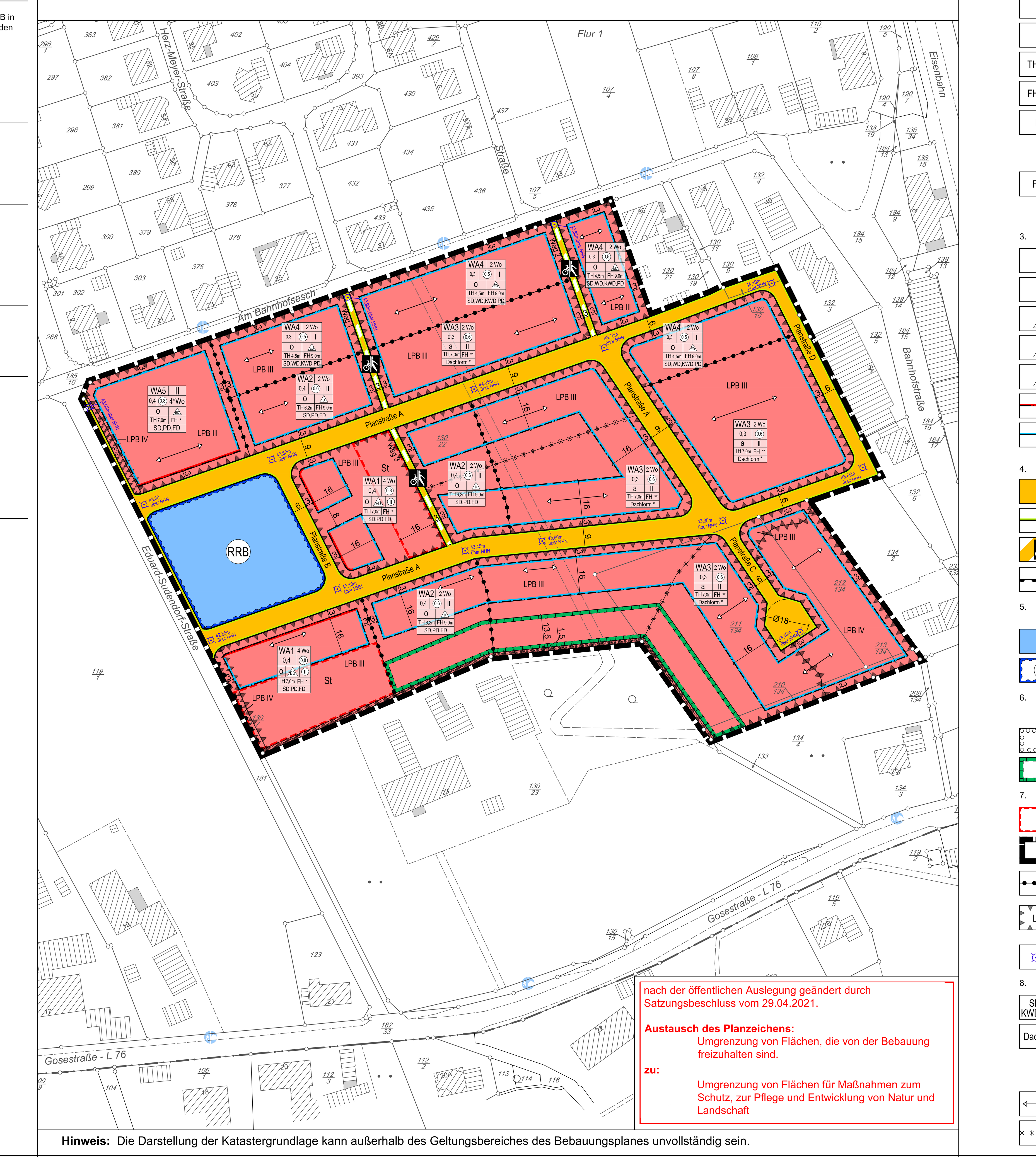
Amtssiegel

....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

M. 1: 1.000

0 50 100 150m



nach der öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 29.04.2021.

Austausch des Planzeichens:
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

zu:
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hinweis: Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Zeichen	Erklärung
WA1	Allgemeine Wohngebiete
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
4* Wo	Pro Gebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Sollte eine Seniorenanlage/betreutes Wohnen geplant werden, kann in diesem Fall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Erklärung
(0,6)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH 8,5m	Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 10,0m	Firsthöhe, als Höchstmaß
FH *	Die First-/Gebäudehöhe ist abhängig von der Dachform: - Bei einem Sattel-/ Pultdach beträgt die Firsthöhe max. 10,0 m. - Bei einem Flachdach beträgt die Gebäudehöhe max. 7,5 m.
FH **	Die First-/Gebäudehöhe ist abhängig von der Dachform: - Bei einem Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Zeltdach beträgt die Firsthöhe max. 9,0 m. - Bei einem Flachdach beträgt die Gebäudehöhe max. 7,5 m.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zeichen	Erklärung
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Zeichen	Erklärung
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Gehweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zeichen	Erklärung
	Wasserflächen
RRB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

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

Zeichen	Erklärung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
LPB III	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
43,90m über NN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

8. Anforderungen an die Gestaltung

Zeichen	Erklärung
SD,WD, KWD,PD,FD	Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach,Flachdach
Dachform *	Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer sind zulässig bei Gebäuden, deren 2. Vollgeschoss im Dachraum realisiert wird. Bei Gebäuden, deren 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet wird, sind als Dachform Zeltdach oder Flachdach zulässig.
	Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im **WA 1**, **WA 2**, **WA 4** und **WA 5** gilt die offene Bauweise.
Im **WA 1** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im **WA 2** sind nur Doppelhäuser zulässig.
Im **WA 3** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Wird das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet, so ist die Gebäudelänge zwingend wie folgt festgesetzt:
- Gebäudetiefe ist gleich Gebäudebreite. Die maximale Gebäudetiefe/-breite beträgt 12 m.

Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im **WA 4** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im **WA 5** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
WA 1:
Pro Gebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
WA 2:
Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
WA 3:
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
WA 4:
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.
WA 5:
Pro Gebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Sollte eine Seniorenanlage/betreutes Wohnen geplant werden, kann in diesem Fall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden.

4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 30 von Hundert zulässig.
Im WA 5 ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 50 von Hundert zulässig.

5. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen.

6. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen
Im Bebauungsplan werden Bezugshöhenpunkte für die Ermittlung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude (OKFF) in den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese sind als Höhe über NHN definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf dabei nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten zugehörigen Höhenbezugspunkt liegen.
Die OKFF entspricht dem *unteren Bezugspunkt* für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

a) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt* für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen *bis zum oberen Bezugspunkt* für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen (OK) darf folgende Höhen nicht überschreiten:
WA 1: Die First-/Gebäudehöhe ist abhängig von der Dachform:
- Bei einem Sattel-/ Pultdach beträgt die Firsthöhe max. 10,0 m.
- Bei einem Flachdach beträgt die Gebäudehöhe max. 7,5 m.

WA 2: 9,0 m
WA 3: Die First-/Gebäudehöhe ist abhängig von der Dachform:
- Bei einem Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Zeltdach beträgt die Firsthöhe max. 9,0 m.
- Bei einem Flachdach beträgt die Gebäudehöhe max. 7,5 m.

WA 4: 9,0 m
WA 5: Die First-/Gebäudehöhe ist abhängig von der Dachform:
- Bei einem Sattel-/ Pultdach beträgt die Firsthöhe max. 10,0 m.
- Bei einem Flachdach beträgt die Gebäudehöhe max. 7,5 m.

b) Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt)*. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Unterkante der Dachhaut bezeichnet. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen. Die Traufhöhe darf folgende Höhen nicht überschreiten:
WA 1: 7,0 m
WA 2: 6,2 m
WA 3: 7,0 m
WA 4: 4,5 m
WA 5: 7,0 m

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze/Baulinie) unzulässig sind.
Im WA 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - sog. St-Flächen) zulässig.

8. Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)
Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen unzulässig.

9. Fläche für die Wasserwirtschaft / Wasserfläche, hier: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
Das Becken wird als Nassbecken angelegt. Die Böschungen werden flach und mit wechselnden Neigungen von 1:4 bis 1:5 ausgestaltet. Die Bepflanzung erfolgt mit Hochstämmen einheimischer, standortgerechter Laubbaumarten in lockerer, parkähnlicher Verteilung und mit einzelnen Strauchgruppen von 3 -5 Stck. Insgesamt sind 10 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Entlang der Dauerstaulinie ist ein Staudensaum aus einheimischen Hochstauden, Binsen und Seggen mit einer Breite von 2 m anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind mit blütenreicher Ansaat aus gebietseigenem Saatgut (Herkunftsregion 1 Nordwestdeutsches Tiefland) zu begrünen. Die Ansaatflächen sind 1 - 2-mal jährlich zu mähen.

Pflanzliste Regenrückhaltebecken	
Name dt.	**Name bot.**
Bäume	
Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Trauerweide	Salix alba „Tristis"
Sträucher	
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Öhrchenweide	Salix aurita
Stauden	
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Gelbe Schwertlilie	Iris pseudacorus
Flatterbinse	Juncus effusus
Teichbinse	Schoenoplectus lacustris
Ästiger Igelkolben	Sparganium erectum
Wasserdost	Eupatorium cannabinum
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Steife Segge	Carex elata

10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen nach folgenden Maßgaben:

a) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Pflanzfläche ist eine Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen. Die Hecke hat eine Endhöhe von mindestens 2 m.

b) Straßenraumbegrünung
Die Straßen im Plangebiet sind gleichmäßig zu bepflanzen. Für die Anzahl zu pflanzender Straßenbäume gelten folgende Mindestvorgaben:
Planstraße A: 35 Stück, davon verpflichtend vier Baumtore in den Eckbereichen des Regenrückhaltebeckens (zur Lage siehe auch Grünordnungsplan als Anlage zu den Bebauungsplanunterlagen)
Planstraße B: 3 Stück
Planstraße C: 3 Stück
Planstraße D: 7 Stück
Weg 1 und 3: je Wegeverbindung 2 Stück
Die Pflanzenverwendung erfolgt aus nachfolgender Pflanzliste. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je Straßenzug nur eine Baumart verwendet werden.

Pflanzliste Straßenbäume/Stellplätze			
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 18-20			
Name dt.	**Name bot.**	**Höhe**	**Breite**
großkronige Bäume/Bäume 1. Ordnung			
Spitz-Ahorn-Sorten	Acer platanoides 'Allershausen'	15-20	-10
	Acer platanoides 'Apollo'	14-18	10-15
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis	10-20	10-15
Baumhasel	Corylus colurna	15-18	8-12
Rotesche	Fraxinus pennsylvanica	15-20	10-15
Tupelobaum	Nyssa sylvatica	15-20	8-12
Zerreiche	Quercus cerris	20-30	10-15(25)
Sumpfeiche	Quercus palustris	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	Quercus petraea	20-30(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	Quercus rubra	20-25	12-18(20)
Scheinakazie	Robinia pseudoacacia	20-25	12-18(22)
	Robinia pseudoacacia'Sandraudiga'	20-25	12-18(22)
	Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	15-20	10-15(18)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	Tilia cordata 'Erecta'	15-20	10-12(14)
Krimlinde	Tilia euchlora	15-20(25)	10-12
Silberlinde in Sorten	Tilia tomentosa 'Brabant'	20-25(3)	12-18(20)
	Tilia tomentosa 'Szeleste'	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	Ulmus-Hybride 'Rebona'	15-20	10-15
	Ulmus-Hybride 'Regal'	15-20	6-8
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	Acer campestre	10-15	10-15
Feldahorn-Sorte	Acer campestre 'Elsrijk''	6-12	4-6
Spitz-Ahorn-Sorten	Acer platanoides 'Cleveland'	10-15	7-9
	Acer platanoides ‚Emerald Queen'	-15	8-10
	Acer platanoides 'Fairview''	13-15	-10
	Acer platanoides 'Royal Red'	-15(20)	8-10
Rotahorn	Acer rubrum	10-15(20)	6-10(14)
Italienische Erle	Alnus cordata	10-15	8-10
Purpurerle	Alnus x spaethii	12-15	8-10
	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	14-16	5-7
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	10-20(30)	6-12
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	10-15(20)	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium 'Plena'	10-15	8-10
Traubenkirsche-Sorte	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	9-12	6-8
Japanische Kirsche	Prunus serrulata 'Kanzan'	7-10(12)	5-8
Mehlbeere-Sorte	Sorbus aria 'Magnifica'	6-12(18)	4-7(12)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15(20)	5-7
	Sorbus intermedia 'Brouwers'	9-12	4-7
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	Tilia cordata 'Rancho'	8-12(15)	4-6(8)

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ sowie eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² pro Baum sind einzuhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen.

c) Stellplatzbegrünung
PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß obenstehender Gehölzliste gleichmäßig zu bepflanzen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist je zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste zu verwenden.
Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

d) Grundstücksbegrünung
Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum oder die Pflanzung eines Obstbaums als Hochstamm oder Halbstamm.
Bei Grundstücken > 350 m² ist bei der Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen mindestens ein Baum aus der Wuchsklasse 2. Ordnung oder größer zu pflanzen.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

11. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die zeichnerisch dargestellte Fläche ist als Fledermauskorridor zu erhalten und daher von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen.
Die Fläche ist von Beleuchtung freizuhalten, d.h. jegliches Aufstellen von Leuchtkörpern in der Fläche sowie eine gerichtete Beleuchtung auf die Fläche sind unzulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß einer Kompensationsbilanz der Bebauungsplanung nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (2016) entstehen Biotopwertdefizite durch Umsetzung der Planung. Die externe Kompensation erfolgt über eine Revitalisierungsmaßnahme in der Haseniederung bei Bramsche in der Gemarkung Epe, Flur 2, Flurstück 113/5.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Dächer

a) Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Im **WA 1, WA 2** und im **WA 5** sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Im **WA 3** sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig bei Gebäuden, deren 2. Vollgeschoss im Dachraum realisiert wird. Bei Gebäuden im **WA 3**, deren 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet wird, sind als Dachform Zeltdach oder Flachdach zulässig.
Im **WA 4** sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig.
Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind dauerhaft zu begrünen.

b) Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mindestens 30°, bei Pultdächern mindestens 15°und bei Zeltdächern zwischen 20° und 30° betragen.
Angebaute oder freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in der Neigung der Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen. Dächer von grenzständigen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° auszuführen.
Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung < 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

c) Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Geneigte Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in der Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013) und anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen oder violetten Dachsteinen sind unzulässig.
Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben.
Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Materialität einheitlich auszubilden. Die Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sowie Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit einem einheitlich hinsichtlich Farbe und Materialität auszubilden, sofern die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie Garagen nicht als Flachdächer/Gründach ausgeführt werden.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

d) Dachbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 7 NBauO)
Es sind grundsätzlich Garagen/Carports mit Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° sowie alle Flachdächer oder flachgeneigte Dächer < 15° von Hauptgebäuden flächendeckend extensiv zu begrünen. Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen sind hiervon ausgenommen.
Bei einer Installation von Solarmodulen auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern erfolgt dies in Kombination mit der Dachbegrünung.
Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2. Gebäudeausrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung (Ost-West-Ausrichtung) ist einzuhalten.
Die Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

3. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen sind nur folgende Materialien zulässig:
- Roter bzw. rötlicher, rotbraun Klinker
- Putz mit heller Farbgebung
- Holz

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig.
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe einheitlich auszuführen.

4. Doppelhäuser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Für die im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 zulässigen Doppelhäuser sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

5. Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstückgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und der Stellplätze bis zu einer Breite von 7,0 m sind die Vorgartenflächen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung.
Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

6. Grundstücksseitige Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich natürliche Materialien zulässig. Hierzu zählen Holzzäune, Natursteinmauern oder lebenden Hecken. Zulässig sind auch Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Gabionen zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.
Der Zaun liegt hierbei grundstücksseitig oder innerhalb der Hecken.
Heckenpflanzungen erfolgen mit Laubgehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste:

Pflanzliste Einfriedungen	
Name dt.	**Name bot.**
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica

Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.

7. Straßenseitige Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter- oder innenliegendem Zaun bis zu einer Höhe von 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Es sind Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig:

Pflanzliste Einfriedungen	
Name dt.	**Name bot.**
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica

Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.

8. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 6 sowie 7 NBauO)
Je neu geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Einstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

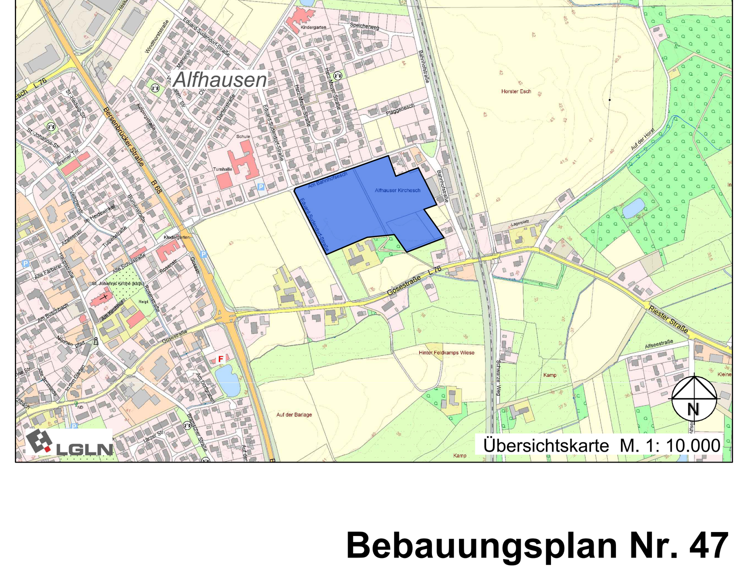
9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne hat pro Einfamilienhaus, Kettenhaus, oder je Doppelhaushälfte 3 m³ und pro Mehrfamilienhaus 10 m³ zu betragen. Niederschlagswasser ist als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zur Ableitung von Starkregen sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Alfhausen, Bremer Tor 8, 49594 Alfhausen eingesehen werden.
4. Bodenfunde:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
   Das Plangebiet im Bereich „Alfhauser Kirchesch" ist flächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter könnten bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Im Bereich der *Menkeschen Mühle* östlich des Plangebietes zutage getretene vorgeschichtliche Keramikscherben und im Neubaugebiet nördlich des Planareals freigelegte Siedlungsüberreste deuten ebenfalls auf potenzielle Funde im Plangebiet hin. Bei anstehenden Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzes einzuholen. Die dabei entstehenden Kosten (für Material., Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind gemäß § 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen.
5. Altablagerungen:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. Im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes wird eine bodenkundliche Baubegleitung der Bauarbeiten empfohlen.
7. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2INA:2010-12 vorgegeben.
   Das Plangebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahamen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 -24 110/2 -) zugeordnet. Es wird empfohlen, die Baugrunderkundung für Bauvorheben im Plangebiet insbesondere in Hinblick auf die Bewertung der Subrosion vorzunehmen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion (Erdfälle) ergeben -auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.
8. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
9. Von der Landesstraße 76 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulaust keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Einhaltung der Richtwerte Geräusche von der Produktion des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes wahrgenommen werden können und allgemein hinzunehmen sind.
11. Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.
12. Neue Gebäude können im Plangebiet an ein Fernwärmesystem angeschlossen werden.
13. Für das Plangebiet wird empfohlen, dass Gebäude mindestens mit dem Standard eines KfW-Effizienz-Hauses 40 errichtet werden.
14. Es wird empfohlen, im WA 1 eine E-Ladestationen je Grundstück für eklektisch betriebene Fahrzeuge vorzuhalten.
15. Zur Erzeugung von elektrischem Strom und warmen Wasser werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren und Anlagen für Solarthermie auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.
16. Denkmalschutz und Solaranlagen:
    Südlich des Plangebietes befindet sich gemäß § 3 Abs 3 NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) eine denkmalgeschützte Hofanlage. Um Beeinträchtigungen auf das Erscheinungsbild der betreffenden Hofanlage zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass die Installation von Solaranlagen in der Umgebung der Hofanlage nach § 10 NDSchG i. V. mit § 8 NDSchG genehmigungspflichtig und die Genehmigungsfähigkeit im Einzelfall zu prüfen ist. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, die unmittelbar an die Hofanlage angrenzen.
17. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Baugebiet zu fördern.
18. Es wird ausdrücklich empfohlen, für sämtliche Außenbeleuchtung eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards zu wählen. Dies umfasst die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)). Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren ist der Farbton „warmwhite" zu verwenden. Im Sinne einer verminderten Lichtverschmutzung sollten die Lampenkörper nach oben und seitlich abgeschirmt sein. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.
19. Im Plangebiet befinden sich von der EWE Netz GmbH Versorgungsleitungen/-anlagen. Diese Leitungen und Anlagen sind in Ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen technisch oder rechtlich beeinträchtigt wer-den. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der betreffenden Leitungen/Anlagen ergeben, wie Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarten ergeben, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch die EWE Netz. Für diesen Fall sind Versorgungsstreifen von min. 2,2 m für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen sowie Stationsstellplätze mit einzuplanen.
20. Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Gemeinde Alfhausen

Landkreis Osnabrück



Bebauungsplan Nr. 47

"Gosepark"

- Satzung -

Planverfasser:	Maßstab: 1: 1.000
Wasserwirtschaft · Infrastruktur, Straßenbau · Verkehr, Landschaftsplanung, Stadtplanung, Ingenieurvermessung, Geoinformationssysteme — **Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner** Beratende Ingenieure GbR, OS 0541 94003-0, BSB 05439 6093-0, **www.ibt-web.de**	Projekt-Nr.: 9117.036
	bearb.: Mi/KH geprüft: Mi
	Osnabrück, den 20.04.2021
	gez.: Tovar

N:\Projekte\9117 KSK BSB\036 S Gosepark\11 Grafik\03 Landcad\06-BP47-b-Satzung.dwg