



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Baugrenze
 Überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

a25 abweichende Bauweise (Gebäude in offener Bauweise bis max. 25 m Länge sind zulässig, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1

Sonstige Planzeichen

1 Flächen der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
 3 Flächen der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Innenbereichssatzung

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr. 176).

Planzeichenvverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024, Nr. 323).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024, Nr. 51).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3).

- HINWEISE**
- Festsetzungen wurden für den Bereich der Klarstellungssatzung nicht getroffen. Daher sind innerhalb des Bereichs der Klarstellungssatzung geplante bauliche Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB zu beurteilen.
 - Von der Landesstraße 76 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte dennoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da grundsätzlich ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover -, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-502 und 503 - auch außerhalb der Dienstzeiten).
 - Laut der Hinweiskarte Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) wird der Satzungsbereich entlang des Gewässers „Vulkenbach“ bei einem außergewöhnlichen Starkregeneignis (100jährliches Ereignis) in Teilbereichen überwiegend bis zu 30 cm, tlw. bis zu 50 cm (Teilflächen der Flurstücke 38 u. 39) und bei einem extremen Starkregeneignis (100 mm/qm/h) in Teilbereichen überwiegend bis zu 30 bis 50 cm, tlw. bis zu 100 cm (Teilflächen der Flurstücke 38 u. 39) überflutet. Details hierzu sind der Hinweiskarte zu entnehmen. Die Hinweiskarte stellt eine erste Orientierungshilfe hinsichtlich Überflutungsgefahren dar. Sie ist als Informationsquelle für jeweilige verantwortliche Personen und die Öffentlichkeit zu verstehen, die ortsbezogene Hinweise auf Starkregengefahren geben und den Nutzenden ermöglichen, ihr Handeln insbesondere in der Vorsorge und in der Gefahrenabwehr besser auf die Risikovermeidung und -minderung auszurichten sowie weitergehende Prüfungen hierfür vorzunehmen. Eine Verbindlichkeit ergibt sich aus dieser Karte nicht. Abweichungen bei real ablaufenden Ereignissen sind möglich. Ein Rechtsanspruch auf die umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Starkregeneignisse entsteht aus den Karten heraus ebenso wenig wie ein Rechtsanspruch auf bestimmte Vorsorge-, Schutz- und Gefahrenabwehrmaßnahmen durch jeweilige Aufgabenträger (vgl.: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: „FAQ - Frequenz der Starkregeneignisse Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) des BKG“, Stand: 24.09.2024, Ziffern 10 u. 15).

- Bei Tierarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- 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 Staubbmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

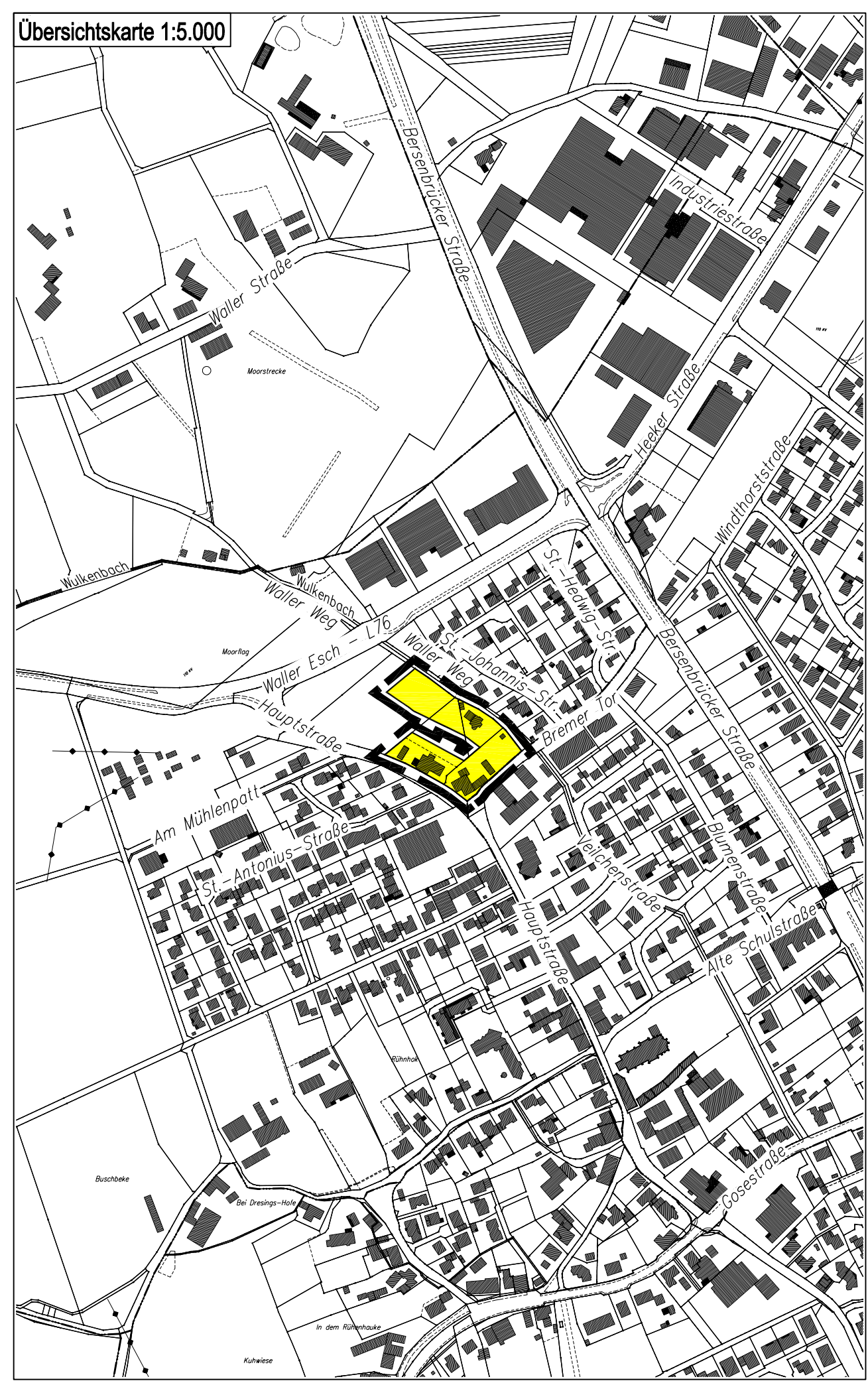
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und Abs. 5 sowie der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Innenbereichssatzung bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung, in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEREICH DER EINBEZIEHUNGSATZUNG**
 (§ 34 Abs. 5 Sätze 2 bis 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 u. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 u. § 1a Abs. 2 u. 3 u. § 9 Abs. 1a BauGB)
- A Planungsrechtliche Festsetzungen – gemäß § 9 BauGB**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO)**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte nächstliegender fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF EG) darf 0,65 m nicht überschreiten.
 - Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut), gemessen senkrecht über OKFF EG, darf 10,00 m nicht überschreiten.
 - Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. 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 u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - In der abweichenden Bauweise a25 sind Baukörperlängen bis max. 25 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
 - Zulässige Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach NBauO in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Ausschluss bestimmter fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
 - Die Verwendung des fossilen Brennstoffes Heizöl in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.
 - Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bestehende Laubgehölze (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm) können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - Bei allen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze sowie klimaresiliente Gehölzarten entsprechend der Listen aus Kapitel 4.1 des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu verwenden.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Bauferldrängung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutperiode der Vögel (also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen. Ausgenommen wären kurzstiege Scherrassen, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten, noch flugunfähige Jungvögel zu erwarten sind oder aber diese Jungtiere gut erkannt werden könnten. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fledermausbesatz wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fallenden Bäume vor Rodung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumholz (BHD < 30 cm) betroffen, das nachweislich nicht als Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vogel und Fledermause) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermause durch die Bauferldrängung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Das Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von besetzten Brutstätten (Vogel und Fledermause) zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten und Fledermause durch die Bauferldrängung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Brutstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 2.2 Aus Gründen des Insektenschutzes (auch als Nahrung für Vögel und Fledermause) soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßeneinräumung, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Niedervolt-Niederdrucklampen (NVL) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzt, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollen eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.**
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:** Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden Eingriffe in die Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Satzungsgebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 1.710 Werteinheiten (nach dem Osabrücker Kompensationsmodell 2016) sollen außerhalb des Satzungsgebiets auf dem Flurstück 209, Flur 11, Gemarkung Thiene, Gemeinde Alfhausen kompensiert werden (siehe dazu auch die Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, Kapitel 4.2.2). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffgrundstücken im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.
- Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind u.a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Arbeitsblatt DWA-A/M 102) sowie die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (ist aktuell noch in Bearbeitung) zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnaabrück zu beantragen.**

- B Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO**
- Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach erfolgen. Pultdächer sind nur in der Form von in der Höhe versetzten Satteldächern mit gemeinsamer Firstlinie zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 25 und 45 Grad liegen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Dachaufbauten (Gauben), Dachziegel (Loggien) sowie Zwerchhäuser sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Organg, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
 - Geeignete Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen ist nur roter bzw. rötlicher bis rotbrauner Klinker zulässig.
 - Garagen/Carports mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ sowie alle Flachdächer oder flache geneigte Dächer $\leq 15^\circ$ von Hauptgebäuden sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen sind hiervon ausgenommen. Die Installation von Solarmodulen auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern muss in Kombination mit der Dachbegründung erfolgen. Die Dachbegründung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mind. 80 %) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Das von den Dachflächen ablaufende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss pro Einfamilienhaus mind. 3 m³ betragen. Das Zisternenwasser ist als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.
 - Einfriedungen sind nur in Form von Gehölzhecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig. Sonstige Bauweise und Bauteile (z. B. Holz, Metall, Naturstein, Beton) dürfen verwendet werden, wenn sie durch die Gehölzhecke kaschiert werden. Einfriedungen, die überwiegend aus Kunststoffen bestehen, sind nicht zulässig - auch nicht, wenn sie durch Gehölze kaschiert werden.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Pflanz-/Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Entwässerungseinrichtungen und sonstige zulässige Nebenanlagen. Schotter-, Split- oder Kieseflächen sind, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung oder als Fassaden-Spritzschutzstreifen im Abtropfbereich der Dächer dienen, nicht zulässig. Grünflächen sind nicht zulässig.



FASSUNG INTERNETVERÖFFENTLICHUNG (VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)

INNENBEREICHSSATZUNG
„ZWISCHEN WALLER WEG UND HAUPTSTRASSE“
 (Verbundene Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 u. Satz 2 BauGB)

ENTWURF

GEMEINDE ALFHAUSEN

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde Alfhausen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Zwischen Waller Weg und Hauptstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss der Innenbereichssatzung „Zwischen Waller Weg und Hauptstraße“ wurde am im Amtsblatt des Landkreises Osnaabrück bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit am wirksam geworden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Rat der Gemeinde Alfhausen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Innenbereichssatzung zugestimmt und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB seine Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.	Innhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Innenbereichssatzung ist die Veröffentlichung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Der Entwurf der Innenbereichssatzung „Zwischen Waller Weg und Hauptstraße“ wurde vom bis einsch. gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.	Der Entwurf der Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet vom:
Alfhausen, den	Alfhausen, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin

Planunterlagen Auftragsnummer: P240002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 LGLN

Landkreis: Osnabrück
Gemeinde: Alfhausen
Gemarkung: Alfhausen
Flur: 7
Maßstab: 1: 1000

Die dieser Planunterlagen 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 nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen 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 12.03.2024). 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.

E = in das Flurbereinigungsverfahren „Hecke-Wallen“ (Verfahrensnr. 2424) eingeschlossenes Flurstück

Angefertigt durch ObVJ Jens Alves Quakenbrück, den

ÖFFENTLICH BESTELTE VERMESSUNGSINGENIEURE
 DANILOPP STRASSE 17 | 49610 QUAKENBRÜCK
 TEL.: 05431/9431-0 | FAX: 05431/9431-31
 WWW.ALVES-VERMESSUNG.DE | INFO@ALVES-VERMESSUNG.DE

PLANUNGSBÜRO
 Dehling & Wisselmann
 Stadt-, Bauland- und Landschaftsplanung
 Mühlenstraße 9 | 49074 CERSENHAGEN
 TEL. (0541) 222 57 | e-mail: pbs@web.de

Osnabrück, den 10.12.2024 / 06.02.2025 / 26.02.2025