



**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß §§ 9 Abs. 1 und 31 BauGB

**1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO**  
a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**  
Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	$L_{eq}$ tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{eq}$ nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE-1	65	50
GEe-2	61	46
GE-3	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{eq}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

**1.3 Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**  
Die Gebäude dürfen eine Höhe von 85,00 m über Normalhöhennull (NN) nicht überschreiten (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände).

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

**1.4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**  
Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

**1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
a) Je angefangene 10 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

b) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächen.

**1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen) gem. § 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  $er_{R'w}$  res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche :	
		TB 1 (Büros)	TB 2 (Büros)
	EG / OG	LPB VI	LPB V

**1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise, z. B. in unterirdischen Stabehältern oder -kanälen, zurückzuhalten und von dort gedrosselt in die vorhandene Vorflut oder die angrenzende Regenwasserkanalisation einzuleiten.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO

**Dachausbildung und Dachneigung**  
Die Dachneigung darf höchstens 20° betragen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

**3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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.

**3.2 Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Wasserschutzgebiets Brunnen II“, für das die Schutzgebietsverordnung vom 19.12.2016 gilt. Die in der Verordnung aufgeführten Auflagen sind bei der nachfolgenden Realisierung zu beachten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen II und III.

**3.3 Mindestpflanzabstände im Nahbereich von Bahnanlagen**  
Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Rli) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu beachten. Die Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises betragen für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8m, für hochwüchsige Sträucher 10m und für Bäume 12m.

**3.4 DIN-Vorschriften**  
Die o.g. DIN-Vorschriften können in der Abteilung „Planen, Bauen und Umwelt“ der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

**3.5 Artenschutz**  
Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von Oberboden usw.) muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Oktober und Anfang Februar (01.10. bis 01.02.) stattfinden. Sollte das Entfernen von Gehölzen / Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

