



Stadt Dissen aTW

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 95 „südlich Keilerwirt“

- frühzeitige Beteiligung -

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

a) Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig:

- Mischgebietstypische Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben bis zu einer **maximalen Größe von 400 m² Verkaufsfläche** zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Diese Wohnungen sind zwingend im Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnnutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

a) Bezugspunkte

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird relativ zur Höhe der Straße festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Fahrbahndecke der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchlaufenden städtischen *Osnabrücker Straße* gilt hier als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Gebäudehöhe (GH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern gilt als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen der First / obere Dachabschluss.

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) 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 Gebäudehöhe (GH) darf **12,0 m** nicht überschreiten. Technische Anlagen, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sind ausnahmsweise bis zu einer zusätzlichen Höhe von 3,0 m zulässig.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Sofern vorhandene bauliche Anlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans die überbaubaren Flächen bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung dieser baulichen Anlagen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise mit dem Unterschied, dass im Geltungsbereich Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Regelungen zu den Grenzabständen des § 5 NBauO.

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Entlang des östlichen *Niedersachsenrings (L 94)* wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6. Bauverbotszone entlang des östlichen Niedersachsenrings (L 94) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Entlang des östlichen *Niedersachsenrings (L 94)* beginnt der überbaubare Bereich erst nach einer Bauverbotszone, die auf der gesamten Straßenlänge mit 20 m Breite ab Fahrbahnkante der *L94* festgesetzt ist. Innerhalb dieser Bauverbotszone ist die Anlage von Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise können in der Bauverbotszone Freiflächenanlagen zur Nutzung von solarer Strahlenenergie zugelassen werden, sofern hierfür die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Genehmigung erteilt.

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet erfolgen Begrünungsmaßnahmen nach folgenden Maßgaben:

a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je 5 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mind. 4 qm) Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Stellplatzüberdachung mit Photovoltaikanlagen und / oder einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen.

Die Dächer der begrünten Stellplatzüberdachungen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

b) Dachbegrünung

Es sind die undurchsichtigen Dachflächen von Hauptanlagen/Carports und Garagen sowie Nebenanlagen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

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.

Dies gilt nicht für (Teil-) Flächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden sowie technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie für Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Größe <10 m².

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans Flachdächer ohne Dachbegrünung aufweisen und die Statik des betreffenden Gebäudes der Einrichtung eines Gründaches entgegensteht, ist bei Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude eine Ausnahme/Abweichung gem. § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung zulässig.

c) Grundstücksbegrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laubbaum oder eines Obstbaumes als Hochstamm oder Halbstamm.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

a) Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

b) Externe Kompensation

[liegt zur öffentlichen Auslegung vor]

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm:

Es sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{(EK),T}	L _{(EK),N}
TF 1	61	46
TF 2	59	44

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK _{,zus,T}	EK _{,zus,N}
A	110,0	240,0	0	0
B	240,0	300,0	1	1
C	300,0	340,0	5	5
D	340,0	110,0	7	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte *j* im Richtungssektor *k* das Emissionskontingent L_{EK,i} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
 X: 32443929,00/ Y: 5774744,00

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

Verkehrslärm:

Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die folgenden Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 – 75 dB(A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

Schallgedämmte Lüftungen: In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schall-dämmende Lüftungen vorzusehen.

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Es ist der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichnete Baum zu erhalten.

Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig mit einem heimischen Laubbaum 1. Ordnung zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs ist das zu erhaltende Gehölz gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeigneten Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene abzüglich der Flächenanteile für notwendige technische Aufbauten und der für Belichtungszwecke genutzten Flächen (Glasüberdachung, für Lichthöfe, Lichtkuppeln etc.).

Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen des Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik-/Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden.

TEIL B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

- a) Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen des GE_e zulässig.
- b) Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe bzw. im Falle von Flachdachgebäuden nicht oberhalb der Attika angebracht werden.
- c) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.
- d) Die Größe der Anlage darf höchstens 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden. Relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der A 33 sowie der *Osnabrücker Straße (L94)* dürfen nicht entstehen.

2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Grundstückseinfriedungen aus Baumaterialien und -stoffen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in sichtdurchlässiger Form (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Laubgehölze, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die max. zulässige Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,0 m.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Dissen aTW, Fachdienst Planen, Bauen und Ordnung (FB 4), Große Straße 33, 49201 Dissen aTW eingesehen werden.
3. **Bestandsgebäude**
Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.
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.
5. **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.
6. **Kampfmittel**
Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmitteln. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
7. **Ver- und Entsorgungsleitungen**
Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuerstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

8. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet. Planungen von Bauvorhaben sind rechtzeitig mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Im Falle erforderlicher Gehölbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.

Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung als Fledermauswinter/-sommer nur bei Gehölzen in gärtnerisch genutzten Grundflächenquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind bauvorbereitende Maßnahmen zeitlich zu beschränken: Diese sind außerhalb der Hauptvogelbrutzeit vorzunehmen und dürfen demnach nicht im Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 31. Juli stattfinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle zukünftiger Gebäudeabrisse oder -umbauten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Brutvogel- und Fledermausschutz unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind.

10. Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 8a (Beleuchtung) gelten folgende Empfehlungen: Leuchtkörper sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich dieses 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.
12. Für die Anlage der Freiflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um durch naturnahe Freianlagengestaltung ökologische Funktionen zu erhalten.
13. Es wird auf die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hingewiesen. Darin wird in §32a NBauO eine Solarpflicht für neue Gebäude festgesetzt, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 75 m² aufweisen.

In diesem Zusammenhang wird auf die synergetische Wirkung hingewiesen, die sich aus einer Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ergibt und eine Leistungssteigerung der Solarmodule bewirkt.