


<h2 style="margin: 0;">Textliche Festsetzungen</h2>	
Nr.1 Abweichende Bauweise	
Für das gesamte Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längensbeschränkung.	
Nr.2 Flächenbezogene Schalleistungspegel	
2.1 Im Plangebiet sind folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) einzuhalten:	
Gl.e-Gebiet :	tags 63 dB(A)/m² nachts 48 dB(A)/m²
GE-Gebiet Nr.1:	tags 58 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²
GE-Gebiet Nr.2:	tags 63 dB(A)/m² nachts 48 dB(A)/m²
GE-Gebiet Nr.3:	tags 65 dB(A)/m² nachts 50 dB(A)/m²
2.2 Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtungen herangezogen.	
2.3 Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezgl. der relevanten Immissionswerte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.	
Nr.3 Sicherheitstreppenräume	
Für Aufenthaltsräume mit Fußbodenoberkante von >= 7,00 m über OK Gelände ist ein Sicherheitstreppenraum erforderlich. Falls ein Sicherheitstreppenraum nicht vorhanden ist, dürfen Aufenthaltsräume mit Fußboden über 7,00 m oberhalb OK Gelände nicht errichtet werden.	
Nr.4 Höhe baulicher Anlagen	
Für das eingeschränkte Industriegebiet (Gl.e) gilt: Im eingeschränkten Industriegebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen 20 m über Gelände (gemessen in OK Straßenmitte) nicht überschreiten. Für die Gewerbegebiete (GE Nr. 1-3) gilt: In den Gewerbegebieten Nr. 1-3 darf die Höhe der baulichen Anlagen 15 m über Gelände (gemessen in OK Straßenmitte) nicht überschreiten.	
Nr.5 Unzulässige Nutzungen	
5.1 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandels-Großprojekte nicht zulässig.	
5.2 Im gesamten Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig.	
5.3 In den Gewerbegebieten Nr.1-3 sind Spielhallen auch ausnahmsweise nicht zulässig.	
Nr.6 Schutz von angrenzenden Grünräumen	
Für größere Bäume außerhalb des Eingriffsraumes sind bei der Baustelleneinrichtung und während der Bauphase Schutzmaßnahmen in Anlehnung an die RAS-LG 4 gemäß DIN 18920 vorzusehen.	
Nr.7 Anpflanzungen	
Nr. 7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand sind entsprechend Pflanzfestsetzung Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste einzubringen:	
Salweide (<i>Salix caprea</i>) Eiborsee (<i>Sorbus aucuparia</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Ohnweide (<i>Salix aurita</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Vogelkirische (<i>Prunus avium</i>) Traubenkirische (<i>Prunus padus</i>)
Die einzelnen Arten (außer Hochwüchsige) sind gruppenweise anzupflanzen und in der Breite zu variieren, um auch konkurrenzschwächeren Arten das Überleben zu sichern und um das Landschaftsbild aufzuwerten.	
Es sind Jungpflanzen/Laubsträucher im Abstand von 0,7 bis 1 Meter gruppenweise zu je 5 Stück pro Art anzupflanzen.	
Nr. 7.2 Anpflanzen von Sträuchern Am westlichen Plangebietsrand sind entsprechend Pflanzfestsetzung Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste einzubringen:	
Salweide (<i>Salix caprea</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Ohnweide (<i>Salix aurita</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	Gew. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Vogelkirische (<i>Prunus avium</i>) Traubenkirische (<i>Prunus padus</i>)
Die einzelnen Arten sind gruppenweise anzupflanzen und in der Breite zu variieren, um auch konkurrenzschwächeren Arten das Überleben zu sichern und um das Landschaftsbild aufzuwerten.	
Es sind Laubsträucher im Abstand von 0,7 bis 1 Meter gruppenweise zu je 5 Stück pro Art anzupflanzen.	
Nr.8 Räumstreifen	
Der 5 Meter breite Räumstreifen entlang des Buschfelder Seltfells ist nur extensiv zu pflegen. Maximal eine Mahd im Jahr ist zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Auftretendes Gehölzaufkommen ist zu entfernen.	

454




Stadt Weener
 Osterstraße 1
 Tel. (04951) 305-0
 Fax (04951) 305-50

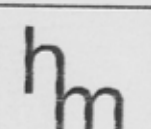
Bebauungsplan 108 W

"Norderferne"

Maßstab 1 : 1.000

Übersichtsplan





Planungsbüro Dr.-Ing. Müller
 Städtebau - Raumplanung - Architektur