

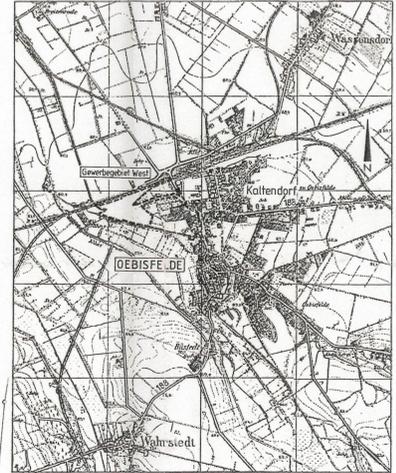
Das Sandfeld

Inder Hölle

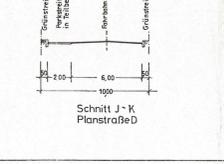
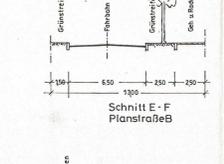
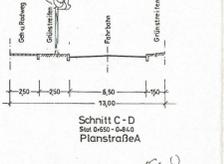
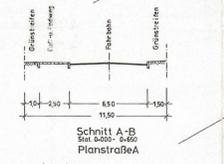
Bahnstrecke Hannover-Berlin

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GE GEWERBEGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 1.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
 0.8 GRUNDFLÄCHENZAHL  
 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 o OFFENE BAUWEISE  
 - - - - - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
 SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**  
 ELEKTRIZITÄT, TRAFU  
 PUMPWERK ABWASSER  
 LEITUNGSTRASSE, ABWASSERDRUCKLEITUNG  
 EINSCHRÄNKUNG, gemäß Ziff. 6
- GRÜNFLÄCHEN**  
 GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES.**  
 REGENRÜCKHALTEBECKEN
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT.**  
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

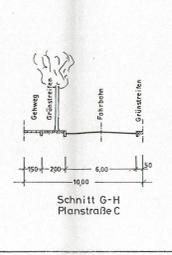
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
    - Stellplätze und Garagen
    - Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
  - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1), Ziff. 25a + b BauGB  
 Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes Pflanzgebot:
    - Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz, wie Feldahorn, Hainbuche, Schilbe, Hartriegel, Hesel, Strauchföhne, zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
    - Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz, wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, zu pflanzen.
    - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
    - Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig: Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
  - Zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gehören außer den ausdrücklich mit entsprechendem Planzeichen umrandeten Flächen auch sämtliche Pflanzflächen und Wasserläufe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.  
 Die Maßnahmen in diesen Flächen sind folgende:
    - In diesen Flächen ist die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Zustandes durch intensive Anpflanzungen zu erhöhen, wobei sich die Artenwahl, Verteilung und Dichte nach den auf der Planzeichnung vermerkten Pflanzenschemata zu richten haben.
    - In diesen Flächen können außer Anpflanzungen auch Gelände- und Wassermodellierungen durch Abgrabungen (z.B. zur Auslegung von Oberflächenwasser-Stauflächen) und Aufschüttungen vorgenommen werden. Sie können auch stellenweise abweichend von ihrer in der Planzeichnung flächigen Darstellung unterbrochen werden von innerbetrieblichen Wegeverbindungen, einschließlich Überquerung von, in übrigen offen zu belassenden, Wasserläufen.
    - Die Abgrenzungen dieser Flächen können ebenfalls stellenweise abweichend von den Darstellungen angelegt werden, solange dadurch die Größe nicht verringert wird und z.B. bei streifenförmigen Teilflächen eine Breite für dreireihigen Bewuchs nicht unterschritten wird.
  - Der Anteil vollständig versiegelter Grundstücksflächen, also Bauten (es sei denn, Dachflächen werden mit dauerhaftem Bewuchs versehen) und betonierete/asphaltierte Verkehrs-, Stellplatz-, Lagerflächen darf nicht größer sein als die zulässige Grundfläche.
  - Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einer max. Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Pechflächen der Deutschen Reichsbahn  
 Nutzung ist nur im Rahmen des Pachtvertrages Stadt Obisfelde - Deutsche Reichsbahn möglich.
  - Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse kann für Büro- und Sozialbauten oder -bauteile als Ausnahme bis auf III (drei Vollg.) erhöht werden, wenn dabei die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
  - Die mit GE gekennzeichneten Teilflächen des Baugebietes außerhalb einer Zone von 200 m Breite ab Grenze von WA-Gebieten dürfen ungeschränkt genutzt werden (Gliederung gemäß § 1, Absatz 4, Nr. 1, BauNVO).  
 Im Baugebiet GE betragen die entsprechenden Tageswerte 52 dB(A)/m und die Nachtwerte 47 dB(A)/m.  
 Im Hinblick auf die nach § 8(3) Nr. 1 des BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Betriebe in Anlehnung an die TA Lärm sowie die VDI-Richtlinie 2085, Blatt 1, maximale Beurteilungswerte von tagsüber 65 dB(A) im GE sowie von nachts 50 dB(A) im GE nicht überschritten werden.
  - Die Schienenhöhen und die von ihnen abhängigen Höhen für eine mögliche Aufschüttungsfläche in der Nordost-Ecke des Baugebietes, an die Reichsbahnstrecke anschließend, richten sich nach dem planfestgestellten Ausführungsplan des Stamplänen.



ÜBERSICHTSPLAN  
M. 1: 25.000



STRASSENQUERSCHNITTE  
M. 1: 200



Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Datum: 24.07.2014  
 Bürgermeister: S. Soy  
 Stadt Obisfelde

**PLANUNGSBÜRO Wittig**  
 Föhrenweg 18-3008 Winsen/Aller  
 Telefon: 05143/80 05 06, Telefax: 9 26 008  
 E-Mail: info@wittig.de  
 Geschäftsbereich: Gewerbegebiet West  
 Bebauungsplan  
 Maßstab: 1:1000  
 Stadt Obisfelde