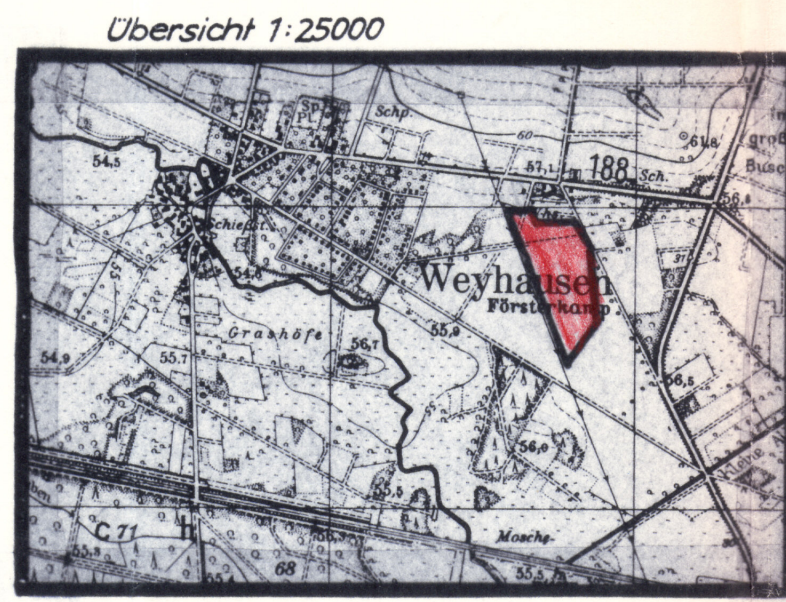




Ausgearbeitet im Auftrage und Einvernehmen mit der Gemeinde Weyhausen

Wolfsburg, den 6.6.1972

Gowik
Dipl.-Ing.
Ortsplaner

Offentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 18.12.1973 bis zum 28.1.1974 auf Grund der Bekanntmachung vom 22.11.1973

Weyhausen, den 21.3.1974

Krings
Gemeindedirektor

Aufgestellt gemäß § 2 (1) BBauG und als Satzung gemäß § 10 BBauG und § 6 NBO vom Rat der Gemeinde beschlossen am 27.2.1974

Weyhausen, den 21.3.1974

Müller
Bürgermeister
Krings
Gemeindedirektor

Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken

Gifhorn, den 28.8.1974

Der Oberkreisdirektor i. A.

Krings

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23.4.60

Lüneburg, den 28.11.1974

Der Regierungspräsident

G 7-214 - 56 139/6

Offentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG auf Grund der Hinweisbekanntmachung vom 197 im Amtsblatt für den Landkreis

Gifhorn Nr. vom 197

Weyhausen, den 197

Krings
Gemeindedirektor

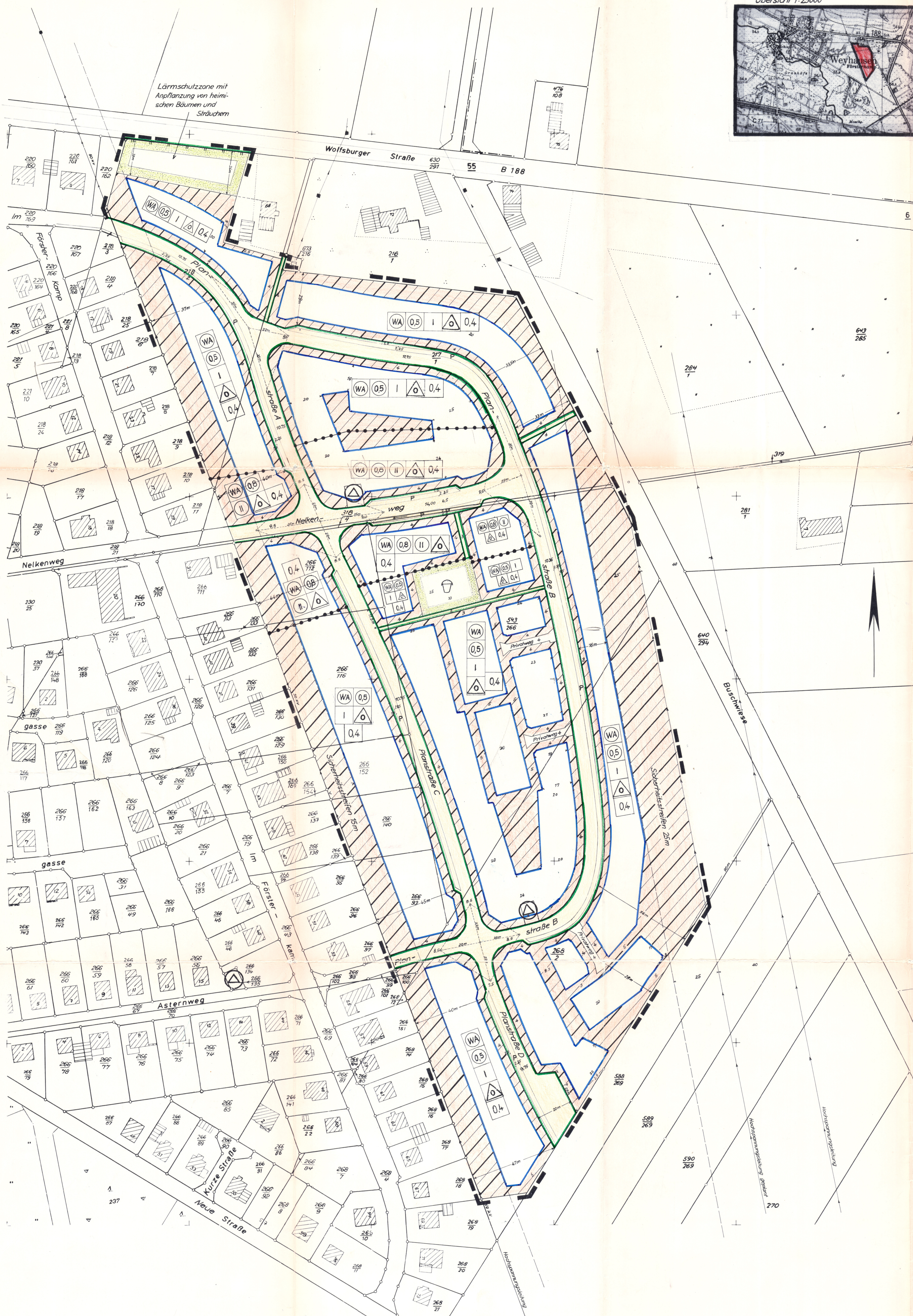
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 15.5.1972 nach. Sie ist in Bezug auf Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Urtheilkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 8.6.1972

Müller
Dipl.-Ing.
O. b. V. J.

Bebauungsplan
„Försterkamp II“
der Gemeinde Weyhausen
Landkreis Gifhorn M. 1:1000

A. Nr. 71820



Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- P Öffentliche Parkfläche
- Sichtdreieck
- Hochspannungsführung mit Sicherheitsstreifen
- Kinderspielfeld
- Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Trafestation
- Straßenbegrenzungslinie mit Zufahrtsverbot
- Allgemeines Wohngebiet
- Geschäftszahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise - Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ)

Textliche Festsetzungen

Ausnahme:
Nach Maßgabe des § 22 Abs. 4 BauNVO sind in Abweichung von der offenen Bauweise Kleingärten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Nachbargrenze zulässig.

Die eingezeichneten Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen sowie von jeglicher Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Mindestgröße der Baugrundstücke 400 qm

Auf den Flächen, auf denen nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Försterkamp II"
der Gemeinde Weyhausen.

A. Allgemeines

Da in der Gemeinde Weyhausen aufgrund der großen Nachfrage ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für vorwiegend im benachbarten Volkswagenwerk in Wolfsburg beschäftigten, und kein weiteres freies Bauland auch nicht in den Nachbargemeinden zur Verfügung ist, besteht, hat der Rat der Gemeinde Weyhausen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im Osten der Ortslage und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der am 8.10.1965 mit Verfügung I c/H 4 b (39, 11, 19,3) Gi 139/C genehmigt worden ist, war die Fläche dieses Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Genehmigungsverfügung wurde sie aber herausgenommen, mit der Begründung, daß über die Bebauung erst entschieden werden kann, wenn die Bebauung über die genehmigten Flächen hinausgeht.

Aufgrund der bevorstehenden Gebiets- und Verwaltungsreform wurden weder landesplanerische Rahmenprogramme noch Flächennutzungspläne im Regierungsbezirk Lüneburg erstellt bzw. genehmigt. Auf einer Rücksprache beim Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg am 3.5.1972 wurde aufgrund der geplanten Einordnung der Gemeinde Weyhausen in der zukünftigen Gebietsreform (ab 1.7.1972 Sitz der Samtgemeinde Boldecker Land) sowie der Nähe des Volkswagenwerkes und der im bestehenden Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Funktion -Wohnen- die Ausweisung dieses Plangebietes als Wohnbaufläche gut geheißen.

Für das Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land wird z. Zt. durch die Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft der Flächennutzungsplan aufgestellt. In ihm wird das Gebiet dieses Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.

B. Planung

Das neue Baugebiet liegt im Osten der Ortslage und wird im Westen vom bestehenden Bebauungsplan "Försterkamp", im Norden von der B 188 bzw. einer bereits bestehenden Bebauung, im Osten vom Weg "Buschwiese" bzw. der westlichen Grenze einer geplanten Hochspannungsschneise und im Süden durch eine vorhandene Flurstücksgrenze begrenzt.

Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Geschoßflächenzahl von 0,5 bei 1-geschossiger Bauweise und der Geschoßflächenzahl von 0,8 und Grundflächenzahl von 0,4 bei 2-geschossiger Bauweise in offener Bauweise, wobei rd. 1,3 ha nördlich und südlich vom "Nelkenweg" in 2-geschossiger Bauweise und der übrige Teil in 1-geschossiger Bauweise errichtet werden soll. Auf den Flächen, auf denen nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 400 qm festgelegt.

Kleingaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Nachbargrenze nach Maßgabe des § 22 Abs.4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Auf den Flächen, auf denen nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

Geplant sind rd. 100 Wohnungen, so daß sich die heutige Einwohnerzahl Weyhausens von 2300 nach Bebauung sämtlicher in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf etwa 2600 erhöhen dürfte.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 8 ha. Hiervon werden für öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkflächen sowie für einen im Zentrum des Plangebietes gelegenen Kinderspielplatz 1,2 ha benötigt, so daß als Nettobauland 6,8 ha zur Verfügung stehen.

Für 1 ha zukünftiges Nettobauland ergibt sich mithin eine Einwohnerzahl von rd. 45.

Der ausgewiesene Kinderspielplatz hat eine Größe von 825 qm. Er soll von Kindern im Alter von 6-12 Jahren benutzt werden. Bei einer Gesamtgröße des Nettobaulandes von 6,8 ha ergibt sich eine zulässige Geschoßfläche von 3,79 ha. Gemäß § 3(2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze muß die Größe des Platzes mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschoßfläche betragen. Das sind im vorliegenden Fall $3,79 \text{ ha} \times 0,02 = 758 \text{ qm}$. Die ausgewiesene Größe von 825 qm genügt mithin den durch das Gesetz gegebenen Forderungen. Die weiteste Entfernung von den neu ausgewiesenen Baugrundstücken zum Kinderspielplatz beträgt 300 m. Entsprechend § 2(2) des Gesetzes darf sie nicht mehr als 400 m betragen.

Ein besonderer Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren ist nicht vorgesehen. Diese sind von den Eigentümern der Baugrundstücke selbst gemäß § 2(1) des Gesetzes über Spielplätze bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zu errichten.

Zwischen der Ostgrenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie dem Weg "Buschwiese" liegt eine Fläche in einer Größe von ca. 5000 qm, die den angrenzenden Baugrundstücken als Gartenland zugeschlagen werden soll.

C. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von 3 bereits im Bebauungsplan "Försterkamp" ausgewiesenen und vorhandenen Anschlußstraßen, die in der Form von Ringstraßen miteinander verbunden sind. Lediglich nach Süden ist eine Stichstraße mit Wendeplatz vorgesehen, die ggf. später die z. Zt. zwischen der vorhandenen Bebauung und der nach Osten angrenzenden Hochspannungsschneise gelegenen Fläche erschließen soll.

Für den ruhenden Verkehr sind an sämtlichen Straßen -mit Ausnahme der in den Sichtdreiecken gelegenen Flächen- Längsparkstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Es wurden Längsparkstreifen an den Straßen gewählt, da bei einzelnen Parkbuchten nicht gewährleistet ist, daß die Fahrbahnen auch tatsächlich von haltenden bzw. parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden.

Für die Sichtdreiecke wurde festgelegt, daß diese von baulichen Anlagen und Bepflanzungen sowie von jeglicher Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

Das Baugebiet grenzt auf einer Länge von rd. 68 m an die B 188 an. Aus Immissionsschutzgründen ist hier eine Fläche von rd. 1500 qm als Lärmschutzzone mit Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

D. Versorgungsmäßige Erschließung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Landelektrizität Fallersleben.

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluß an das Netz des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den vorhandenen Abwasserverband Weyhausen - Osloss - Tappenbeck wahrgenommen.

Die Müllabfuhr geschieht zentral durch den Landkreis Gifhorn.

E. Kostenschätzung der Erschließung

Für die Erschließung (Grundstückserwerb, Straßenbau, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Ausbau des Kinderspielplatzes) dieses Baugebietes werden nach überschläglicher Schätzung die folgenden Kosten entstehen:

Grunderwerb:	DM	300.000,--
Straßenbau:	DM	720.000,--
Straßenentwässerung:	DM	50.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	60.000,--
Kinderspielplatz:	DM	3.000,--
ca.	DM	1133.000,--

Von diesen Erschließungskosten in Höhe von ca. DM 1133.000,-- muß die Gemeinde nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes mindestens 10 %, das sind DM 113.300,-- selbst tragen.

Der Planer:

Wolfsburg, den 1. 6. 1972

26.11.1973

24. 2. 1974

.....
Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:

Weyhausen, den 26. März 1974.....

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindeflektor