

"Kirchweg-Nord"; 1. Änderung

213-01

Samtgemeinde
Boldecker Land
Eichenweg 1
38554 Weyhausen

BEKANNTMACHUNG

Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.1982 die 1. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Kirchweg Nord", OT Bokensdorf, im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bundesbaugesetz beschlossen. Die Änderung hat zum Inhalt, daß auf jedem Wochenendhausgrundstück innerhalb der überbaubaren Fläche eine Nebenanlage bis zu 7,5 qm Grundfläche zulässig ist. Nutzungszweck dieser Nebenanlage ist die Unterbringung von Gartengeräten. Bei Anbau an das Wochenendhaus ist die 7,5 qm große Grundfläche nicht den 40 qm ursprünglicher Gesamtfläche je Haus mit Nebenraum hinzuzurechnen.

Die Lage des Baugebietes ist südöstlich der Ortslage, nördlich vom Kirchweg und südlich der K 101.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die K 101;
- im Westen durch die Flurstücke 31/5 tlw., 170 tlw., Flur 4;
- im Süden durch die Flurstücke 30, 159/4 tlw. (Kirchweg), Flur 4;
- im Osten durch die Flurstücke 70/2, 71/1, 73/1, 76/1, 77, 79/1, Flur 5, Gemarkung Jembke.

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 155 a BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Einwendungen über eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei dem Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung zulässig sind.

514

ABL NR. 15 / 1982

Dies gilt nicht für die Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung.

Etwaige Einwendungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend zu machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn aufgrund des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes für sie die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 BBauG bezeichneten Vermögensnachteile (Vertrauensschaden; Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; Bindung für Bepflanzung; Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) eingetreten sind. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Der Entschädigungsanspruch erlischt nach § 44 c (2) BBauG, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die genannten Vermögensnachteile eingetreten sind, geltend gemacht wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lemke
emeindedirektor

(L.S.)

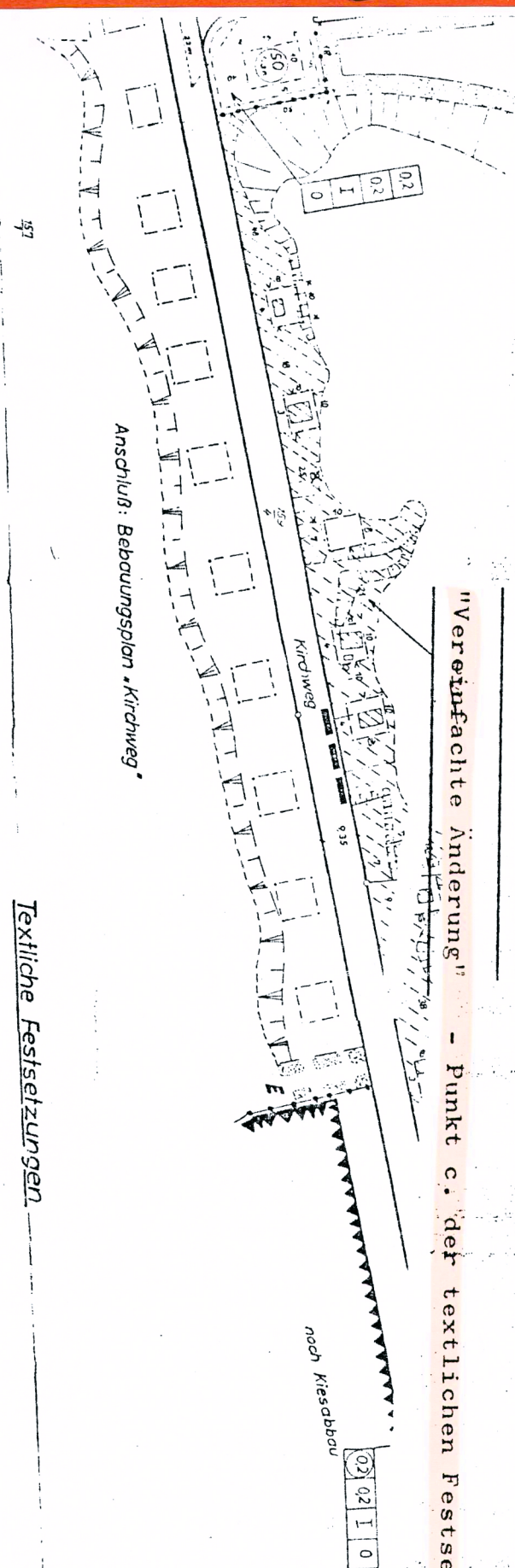
Zur Erhaltung der Wasserflächen:
Alle Biotopen der drei Seen sind mit einer Vegetationsdecke, bestehend aus Rasensaat, zu versehen.
Die Uferböschungen können durch Pflanzen von Baum- und Strauchgruppen in diese Vegetationsdecke aufgelockert werden.

Zulässig:
Wochenendhäuser, deren Grundfläche nicht größer als 35 qm ist. Die Häuser sind ohne Keller zu errichten.
Die Mindestgröße der Wochenendhaus-Grundstücke beträgt 400 qm.
Je Grundstück darf nur 1 Wochenendhaus errichtet werden.
Die eingetragenen Sichtreize sind von jeglichen Leuchten, Kriegen und Bepflanzungen sowie jeglicher Schließvorrichtung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Der Brandschutzstreifen ist in einer Breite von 25 m wie folgt anzulegen:
9 m mit kurz zu haltendem Graswuchs o. als Weg
12 m für Feuerwehr befahrbar
4 m Münd

Die Waldschuttfunktion ist gemäß § 9 Abs. 11, 15 u. 16 BBauG als Schutzpflanzung mit 15-20 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm anzulegen, zu erhalten und ggf. zu erneuern. Es ist eine Gehölzmischung aus Nadelholz mit einem großen Laubholzanteil (wird Feuerharnisch) anzulegen.

Gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung und zulässig:
a. Befriedigungen von Viehflächen und Wegen
b. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.
c. Auf jedem Wochenendhausgrundstück ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine Nebenanlage bis zu 7,5 m Grundfläche zulässig. Nutzungszweck dieser Nebenanlage: Unterbringung von Gartengeräten. Bei Anbau an das Wochenendhaus ist die 7,5 m Grundfläche nicht den 40,00 m² ursprünglicher Gesamtfläche je Haus mit Nebenraum hinzuzurechnen.

Der Grünordnungsplan "Kirchweg-Nord" ist



Anschluß: Bebauungsplan "Kirchweg"

Textliche Festsetzungen

Auszug aus dem Bebauungsplan "Kirchweg Nord" der Gemeinde Bokensdorf
"Vereinfachte Änderung" - Punkt c. der textlichen Festsetzungen -

B e g r ü n d u n g
zur I. Änderung des
Bebauungsplanes "Kirchweg-Nord"
der Gemeinde Bokensdorf.

A. Allgemein

Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da in diesem Gebiet durch Kiesentnahme drei größere Teiche entstanden sind, in deren Nähe in den letzten Jahren rd. 65 Wochenendhäuser ohne Genehmigung errichtet sind.

Zur Wiederherstellung der Ordnung am Grund und Boden sowie zur Befriedigung des großen Bedarfes an Wochenendhausgrundstücken in der Gemeinde Bokensdorf ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Gebiet des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes haben sich die Vereine "Boldecker Naturfreunde e.V." und "Freizeit-Wochenend-Vereine e.V." gebildet, von denen die bestehenden Freizeitanlagen unterhalten und weiter ausgebaut werden.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 35,3 ha und liegt im Südosten der Ortslage nördlich vom Kirchweg und südlich der K 101 von Bokensdorf nach Jembke. Die Luftlinienentfernung von der Ortslage Bokensdorf beträgt 1,0-km. Von der Ortslage Bokensdorf aus ist das Wochenendhausgebiet über die K 28 und über den Kirchweg in einer Entfernung von rd. 1,2 km zu erreichen.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ist die Fläche dieses Bebauungsplanes als Sonderbaufläche für Erholungs- und Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Für die Fläche dieses Bebauungsplanes ist gleichzeitig der Grünordnungsplan "Kirchweg-Nord" aufgestellt, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

B. Ausweisung

Die Ausweisung dieses Gebietes erfolgt als Wochenendhausgebiet mit der GRZ = 0,09, GFZ = 0,09, Geschoßzahl = I und offene Bauweise.

Zulässig sind nur Wochenendhäuser, deren Grundfläche nicht größer ist als 35 qm. Die Wochenendhäuser sind ohne Keller zu errichten. Je Grundstück darf nur 1 Wochenendhaus errichtet werden.

Innerhalb des Wochenendhausgebietes sind darüber hinaus ausgewiesen:

- 1) 7 sanitäre Zentren als Sondergebiet
mit der Geschoßzahl I
Geschoßflächenzahl 0,2
Grundflächenzahl 0,2
- 2) 2 Sondergebiete für die Errichtung von Vereinsheimen
mit der Geschoßzahl I
Geschoßflächenzahl 0,2
Grundflächenzahl 0,2

Gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung sind außerdem zulässig:

Befestigung von Sitzflächen und Wegen.
Auf jedem Wochenendhaus-Grundstück ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine Nebenanlage bis zu 7,5 m² Grundfläche zulässig. Nutzungszweck dieser Nebenanlage ist die Unterbringung von Gartengeräten. Bei Anbau an das Wochenendhaus ist die 7,5 m² Grundfläche nicht den 40,00 m² ursprünglicher Gesamtfläche je Haus mit Nebenraum hinzuzurechnen.

Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 400 qm.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Nutzung der Flächen wie folgt festgelegt:

- a) 5,7 ha für die Errichtung von Wochenendhäusern.
Auf dieser Fläche sind bereits 65 Wochenendhäuser errichtet. Weitere 45 sind noch geplant.
- b) 7,4 ha Teichfläche
- c) 5,3 ha Waldschutzstreifen im Nordosten der bebaubaren Flächen als Schutz gegen evtl. auftretende Belästigungen des im Norden und Nordosten angrenzenden Verregnungsgebietes des Abwasserverbandes Wolfsburg.
- d) 4,9 ha für Land- oder Forstwirtschaft.
Diese Fläche liegt im Norden des Gebietes unmittelbar südlich der K 101 von Bokensdorf nach Jembke und wird z. Zt. als Weide genutzt.
- e) 3,6 ha für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Sport und Spiel.
- f) 3,2 ha Parkanlage mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

- g) 0,25 ha für den Bau von 2 Kinderspielflächen.
 - h) 0,35 ha zum Ausbau von 111 Parkplätzen in unmittelbarer Nähe des Kirchweges, der Zufahrt in das Wochenendhausgebiet
 - i) 2,0 ha für die Erschließung des Gebietes.
 - j) 2,6 ha Brandschutzstreifen zum Schutz der angrenzenden Waldflächen.
- ====35,3====ha.

C. Abwasserverregnungsgebiet

Nördlich der K 101 von Bokensdorf nach Jembke und südlich dieser Straße bis zu einem Abstand von ca. 165 m verläuft angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das Verbandsgebiet des Abwasserverbandes Wolfsburg.

Dieses Wochenendhausgebiet wird gegen evtl. Einwirkungen des Verregnungsgebietes durch eine 4,9 ha große Fläche, die unmittelbar an die K 101 angrenzt und für die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt ist, sowie durch einen hieran anschließenden bis zu 80 m breiten Waldschutzstreifen geschützt.

Im nördlichen Teil ist dieser Schutzstreifen teilweise noch anzupflanzen. Der bestehende Wald ist als direkter Waldschutzstreifen mit 15 - 20 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm zu erhalten und soweit erforderlich zu erneuern. Es ist eine Gehölzmischung aus Nadelholz mit einem großen Laubholzanteil -der feuerhemmend wirkt- anzulegen.

Die aus dem Wochenendhausgebiet nach Norden bzw. Nordosten führenden Wege sind im Bereich des Waldschutzstreifens anzupflanzen. Außerdem ist an der Grenze des Waldschutzstreifens zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie zum Abwasserverregnungsgebiet hin ein Zu- und Abfahrts- sowie ein Zu- und Abgangsverbot festgelegt, um zu verhindern daß weder die K 101 von Bokensdorf nach Jembke noch das Abwasserverregnungsgebiet vom Wochenendhausgebiet zu erreichen ist. Hier ist ein fester Zaun ohne Tür und Tor zu errichten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß falls Beeinträchtigungen durch die Abwasserverregnung in diesem Plangebiet auftreten sollten, weder der Abwasserverband Wolfsburg noch die Gemeinde Bokensdorf bereit sind, irgendwelche Forderungen, die aus diesen Beeinträchtigungen entstehen sollten, zu erfüllen.

D. Wasserfläche

Für die Erhaltung der 3 Wasserflächen, die durch Kiesentnahme entstanden sind, sind die folgenden Festsetzungen getroffen:

Alle Böschungen der Seen sind mit einer Vegetationsdecke, bestehend aus Rasenansaat, zu versehen.

Die Uferböschungen können durch Pflanzen von Baum- und Strauchgruppen in diese Vegetationsdecke aufgelockert werden.

Technischer Uferverbau in Form von Pfählen, Steinbefestigungen oder Ähnlichem ist nicht gestattet.

Auf Flächen, die der Erosion besonders stark ausgesetzt sind, ist ein Lebendverbau mit Lebend-Faschinen, Weiden, Steckhölzern und Weidenspreitlage zu verwenden.

E. Brandschutzstreifen

Zum Schutz der an das Wochenendhausgebiet angrenzende Waldflächen ist ein 25 m breiter Brandschutzstreifen auf einer Länge von 1040 m ausgewiesen.

Der Brandschutzstreifen ist von den Wochenendhäusern aus zur Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes hin wie folgt auszubilden:

9 m kurz zu haltender Rasen bzw. als Weg für die Erschließung des Wochenendhausgebietes.

12 m von Feuerwehr befahrbar

4 m wund zu haltender Streifen.

F. Erholungsflächen

Um den auf den verhältnismäßig kleinen Wochenendhausgrundstücken wohnenden Menschen den notwendigen Raum für die Bewegung, das Spiel und auch für die Ruhe zur Verfügung stellen zu können, ist im Westen des Planbereiches eine Fläche von 1,1 ha und im Osten eine Fläche von 2,5 ha für gemeinschaftliche Anlagen für Sport und Spiel wie Fußball, Handball, Volleyball, Minigolf, Liegewiese u.a. vorgesehen.

Weiter sind 6 Parkanlagen in einer Gesamtfläche von 3,2 ha, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen, geplant.

Darüber hinaus sind 3 Teiche in den Größen 1,6 ha, 2,2 ha und 3,6 ha vorhanden, in denen die Möglichkeit zum Angeln besteht.

Für die Kinder sind 2 Kinderspielplätze von 0,13 ha bzw. 0,12 ha Größe ausgewiesen.

Vorsorglich ist weiterhin im Westen des Baugebietes südlich der Planstraße E sowie im östlichen Teil südlich der Planstraße D je ein Sondergebiet für die Errichtung eines Vereinsheimes vorgesehen.

G. Erschließung und Erschließungskosten

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes erfolgt vom Kirchweg aus, der im südlich angrenzenden Bebauungsplan "Kirchweg" als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Von diesem führen die Planstraßen A und C in das Wochenendhausgebiet hinein. Vor Beginn des eigentlichen Baugebietes ist an beiden Straßen ein Wendeplatz vorgesehen, die ein unmittelbares Heranfahren an das Wochenendhausgebiet mit anschließendem Wenden der Fahrzeuge und Abstellen auf den Parkplätzen in der Nähe des Kirchweges ermöglichen.

Die Flächen innerhalb des Wochenendhausgebietes werden weiter erschlossen durch die Planstraßen B, D, E, F und den Fußweg G.

Die Wege haben folgende Ausmaße:

Planstraße	Länge	Breite	Fläche
A	rd. 1220 m	7,5 bzw. 8,5 m	rd. 10000 qm
B	rd. 195 m	6,5 bzw. 5 m	rd. 1130 qm
C	rd. 520 m	8,5 bzw. 5 m	rd. 4200 qm
D	rd. 100 m	7,5 m	rd. 1000 qm
E	rd. 150 m	8,5 m	rd. 1280 qm
F	rd. 115 m	6,5 m	rd. 810 qm
G (Fußweg)	rd. 155 m	3,0 m	rd. 465 qm
	rd. 2455 m		rd. 18885 qm

Bei einem Erschließungsaufwand von DM 35,-- je qm ergeben sich die überschläglich geschätzten Kosten der Erschließung auf rd. DM 675.000,--.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes muß die Gemeinde hiervon 10 %, das sind DM 67.500,-- selbst tragen.

Die ausgewiesenen Wege sind in der ganzen Ausdehnung zu jeder Zeit frei von Bewuchs und lagernden Materialien zu halten, damit im Falle eines Brandes die Feuerwehr ungehindert die Brandstelle erreichen kann.

H. Versorgung

- 1) Stromversorgung wird nicht für erforderlich gehalten.
- 2) Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch Anschluß an das Netz der Stadtwerke Wolfsburg.
- 3) Sieben sanitäre Zentren -ausgewiesen als Sondergebiet für sanitäre Zentren- sollen entsprechend der Zeltplatzverordnung gebaut werden zur Schaffung der notwendigen Wasch- und auch Toilettenräume.

Die Beseitigung der Schmutzabwässer erfolgt durch Sammeln in wasserdichten Gruben und anschließend Ausfahren durch die Firma Rethmann in Gifhorn oder ggf. anderen geeigneten Unternehmen. Ein entsprechender Vertrag ist zwischen dem Verein "Boldecker Naturfreunde e.V." sowie "Freizeit-Wochenendverein e.V." und der Firma Rethmann bereits geschlossen.

Die Gruben müssen ein Mindest Fassungsvermögen von je Berechtigten von 300 Liter haben. Dieses Fassungsvermögen genügt, da die Wochenendhäuser im wesentlichen nur Sonntags benutzt werden. Bei einem angenommenen Abwasseranfall von 50 Liter je Person am Wochenende ist eine mindestens 6-wöchige Leerung notwendig.

Bei Berechnung der Größe der Gruben ist von einer Belegung von 3,2 Personen je Wochenendhaus auszugehen.

Die sanitären Zentren sollen durch eine heckenartige Anpflanzung gegen die Erholungsflächen abgeschirmt werden. Die Grundstücke für die Zentren sind verhältnismäßig groß ausgewiesen um auch durch entsprechend große Anpflanzung evtl. Belästigungen der angrenzenden Flächen zu verhindern. Neben den sanitären Zentren ist auch der Einzelanschluß der Wochenendhäuser an das Netz der Stadtwerke Wolfsburg sowie der Bau von Einzelgruben für die Abwässer möglich.

- 4) Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Gifhorn.

Für die Gemeinde Bokensdorf:

Bokensdorf, den 18. Juni 1982

.....
Bürgermeister/Gemeindedirektor