

KARTENUNTERLAGE
Abzeichnung der Rahmenkarte
Maßstab 1:1000 Weyhausen
Id + II c durch Dipl.-Ing. F. Wlotzka,
Hannover

BESCHEINIGUNG
Im Hinblick auf Inhalt und Zweck
wird die Brauchbarkeit der Planungs-
unterlage innerhalb des Plangebietes
bescheinigt

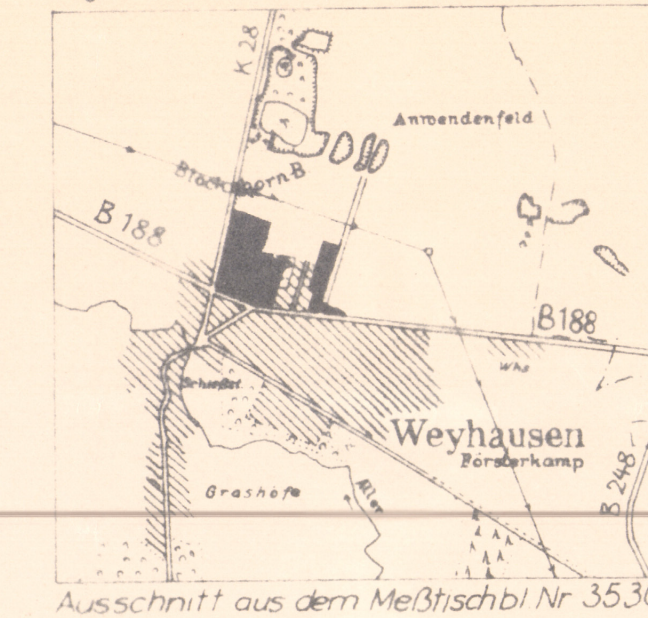
WOLFSBURG, den 2.3.1966
Katasteramt
Im Auftrage
(Siegel) gez. Mehlhase

Dem Dipl.-Ing. F. Wlotzka zur Ver-
vielfältigung unter den am 2.3.1966 an-
erkannten Bedingungen freigegeben
durch das Katasteramt Wolfsburg

N 1:1000

Die Darstellung der unter- und
oberirdischen Leitungen ist
ohne Gewähr für Richtigkeit
und Vollständigkeit.

Lage des Geländes Maßstab 1:25000



WEYHAUSEN
LANDKREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 „Gewerbegebiet nördlich der B 188“



Weitere Vervielfältigung
verboten!
(§§ 6 und 26 des Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 8.11.1961 - Nds. GVBl. S. 319)

ZEICHENERKLÄRUNGEN

vorhandene
Flurstücksgrenzen

vorhandene
Gebäude

FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

(der BNVO)
Die Ausnahme gemäß § 6 (3) 1 ist in den Ge-
werbegebieten allgemein zulässig, wenn dadurch
die Eigenart der Gebiete nicht zerstört wird.
Wohngebäude können gemäß § 23 (3) die überbau-
bare Grundfläche im gesamten Plangebiet außer
in den Sichtdreiecken bis zu 2 m überschreiten.

Art der baulichen Nutzung
MI - Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung
GE - Gewerbegebiet

Maß der baul. Nutzung: a) Zahl der Vollgesch.
ohne Kreisbalken-Hochstgrenze; in Kreis: B 10
= zwingend; b) Grundflächennutzungszone
Baugrenze: 1,0 = offene Bauweise
überbaubare Grundstücksfläche nicht

Straßenbegrenzungslinien mit Zufahrt
mit Zu- u. Ausfahrtverbot

Straßenverkehrsflächen

öffentliche Parkflächen

Sichtdreiecke, freizubehalten von Sichtbehinder-
ungen höher als 80 cm über Oberkante
beider Straßen

Grenze zwischen Gebieten
mit verschiedener baulicher Nutzung

Eitfreileitung
mit Schutzstreifen

Grünfläche:
Sportplatz

Fläche, die mit
Strauchern zu bepflanzen ist

Fläche für landw. Nutzung (hier
nur im Sichtdreieck)

Baugrundstück für Versorgungsanlagen:
Trafostation

gemäß § 8 (4) BNVO wird festgesetzt, daß in
den Teilen der Gewerbegebiete in 30 m Tiefe,
die an Mischgebiet oder das Gebiet beiderseits
der Berast. grenzen, nur Betriebe nicht wes-
entlich störender Art zulässig sind.

GEÄNDERT

nach der zweiten öffentl. Auslegung
durch Zurücknahme des GE-Gebietes
bis zur Südgrenze des Schutzstreifens
der neuen 110-kV-Freileitung sowie
durch Festsetzung von MI anstatt WA
an der K 28.

HANNOVER, den 1. Dezemb. 1969
DIPLOM.-ING. K. WLOTZKA
3 HANNOVER-L.
TILLYSTRASSE 4 B

ERGÄNZT

nach der 3. öffentl. Auslegung auf
Grund weiterer Stellungnahmen
(Trafostation am Wendepunkt Planch I und
Einschränkung gem. § 8 (4) BNVO).

GEÄNDERT

nach der ersten öffentlichen Aus-
legung durch Reduzierung der GE-
flächen auf das Gebiet westliches
Sportplatzes u. das Flurst. 201/2.

HANNOVER, den 5. Mai 1969
DIPLOM.-ING. K. WLOTZKA
3 HANNOVER-L.
TILLYSTRASSE 4 B

AUSGEARBEITET

im Auftrage und im Einvernehmen
mit der Gemeinde Weyhausen.

HANNOVER, am 23.10.1967
DIPLOM.-ING. K. WLOTZKA
3 HANNOVER-L.
TILLYSTRASSE 4 B

ERNEUT ÖFF. AUSGELEGT

gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom
16. Juni bis zum 18. 7. 1969 auf Grd.
der Bekanntmachung v. 3. Juni 1969
in der Fassung vom 5. Mai 1969.

WEYHAUSEN, den 1969
Bürgermeister + Gemeindedirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit
vom 16. Nov. bis zum 22. Dez. 1967
auf Grund der Bekanntmachung
vom 6. Nov. 1967 in der Fas-
sung vom 23. Okt. 1967.

WEYHAUSEN, am 196

Bürgermeister + Gemeindedirektor

WIEDER ÖFF. AUSGELEGT

gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom
13. Jan. bis zum 26. Feb. 1970 auf Grd.
der Bekanntmachung v. 8. Dez. 1969
in der Planfassung vom 1. Dez. 1969.

WEYHAUSEN, den 1970
Bürgermeister + Gemeindedirektor

AUFGESTELLT

gemäß § 2 (1) BBauG und als Satzung
gemäß § 10 BBauG und § 6 NGO vom
1. Nov. 1967 beschlossen
am 29. Mai 1970

WEYHAUSEN, am 1970
Bürgermeister + Gemeindedirektor

GESEHEN

Der Landkreis hat keine Bedenken

GIFHORN, am 1970
Der Oberkreisdirektor

im Auftrage

(Siegel) gez. Nordmann

GENEHMIGT

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 25.6.1960

LÜNEBURG, den 2. Sept. 1970
Der Regierungspräsident

Beauftragt: Staatsrat v. d. Planung

G. 2. 1. 214 - 67/1970

im Auftrage

(Siegel) gez. Nordmann

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gemäß § 12 BBauG auf Grund der Be-
kannmachung vom 1970 mit
Auslegung vom 1970 bis zum 1970
Der Bebauungsplan ist damit
rechtsverbindlich geworden

WEYHAUSEN, am 1970
Bürgermeister + Gemeindedirektor

Fassung März 1971

Gemeinde Weyhausen	
Eing.:	17.03.82

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4

"Gewerbegebiet nördlich der B 188"
der Gemeinde Weyhausen, Kreis Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhausen ist ein Teil des Gebietes nördlich der Bundesstraße 188 östlich der Kreisstraße 28 als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Deckblatt zur Ergänzung der Darstellungen ist für diesen Teil der Gemeinde im Aufstellungsverfahren. Das Gebiet an der Bergstraße wird im überarbeiteten Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Wegen der Ausweisung von GE-Gebiet wird kein besonderer Bauentwurf ausgearbeitet. Das beabsichtigte Profil der Planstraße geht aus Abschnitt V c 1 hervor.

II. Besondere Merkmale

Der Plan setzt für die Flurstücke 591/192 und 193/1 an der Ostseite der K 28 und auf dem Flurstück 201/2 am Leischeweg Gewerbegebiet in höchstens zweigeschossiger Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,5 und der Geschosflächenzahl 1,0 fest. Die bebauten Grundstücke an der Kreisstraße 28 werden als Mischgebiet mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5 ausgewiesen. Für den im Plangebiet liegenden Sportplatz wird Grünfläche ausgewiesen. An der im Norden des Gebietes vorbeifahrenden 50 kV-Freileitung ist südlich eine zweite Leitung (110 kV) bereits genehmigt. Sie wird in 40 m Abstand zur bestehenden Leitung errichtet und erhält einen Sicherheitsabstand von weiteren 25 Metern. Bis zur dieser Linie reichen die überbaubaren Gewerbeflächen. Sie erhalten in einem Streifen, der an das Mischgebiet oder an die Bebauung an der Bergstraße grenzt, eine Beschränkung in Bezug auf anzusiedelnde Art der Betriebe.

Auf Anregung der Landbauaussonststelle Braunschweig ist zur Eingrünung und Abschirmung des Gewerbegebietes gegen die freie Landschaft ein 6 m breiter Streifen anzupflanzender Sträucher an der nördlichen und der östlichen Seite festgesetzt. Am Wendepunkt der Planstraße I ist eine Trafostation ausgewiesen.

III. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll von der Planstr. I erfolgen, die in 12 m Breite von der Kreisstraße 28 nach Osten in das Gebiet führt. Sie ist vorläufig mit einem geräumigen Wendepunkt abgeschlossen. Später kann sie verlängert werden und die Verbindung zum Leischeweg herstellen. Dann kann der Wendepunkt als Parkfläche dienen.

Für die Zufahrt zum Sportplatz wird die Stichstraße "Vor dem Dorfe" auf 10 m verbreitert. An der Südseite des Sportplatzes werden ausreichende Parkflächen ausgewiesen.

Entlang der freien Strecken der Kreisstraße und der B 188 ist Zu- und Ausfahrtverbot ausgewiesen, an allen Einmündungen sind freizuhaltende Sichtdreiecke festgesetzt.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das gesamte Plangebiet wird an die vorhandenen zentralen Anlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **7,4280 ha**
 davon sind a) Fläche für landw. Nutzung (Sicht-
 dreieck Laischeweg / B 188): **510 qm**
 b) Grünfläche (Sportplatz): **10.070 qm**

1,0980 ha

- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **6,3700 ha**

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Laischeweg und Planstr. I	2,0+8,0+2,0	465	170	5.750
Wendeplatz an der Planstraße I				430
V.d.Dorfe	2,0+6,0+2,0	70	20	720
				6.900
				8 50

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.flächen

insgesamt **7.750** = **0,7750 ha**

= 12,1 % des Bruttobaugebietes

- d) Das Nettobauland beträgt mithin **5,5950 ha**
 davon sind bereits bebaut **0,7750 ha**
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland **4,8200 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 4 Einzelhäuser mit ca. **6 WE**
 -- Mehrfamilienhäuser mit ca. **--- WE**
 zusammen **6 WE**

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

Mischgebiet : 6.120 qm x 0,5 = 3.060 qm
 =====
 Gewerbegebiet: 49.830 qm x 1,0 = 49.830 qm
 =====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes	WE
	=====
Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd.	WE
zusammen mit den vorhandenen	WE
ergeben sich insgesamt	WE
	=====
WE x 3,5 =	Personen
	=====
=	Personen je ha Nettobauland
	=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 7.750 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 271.250,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 27.125,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 244.125,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche (nur GE)	= 49.830 qm
" " "	= 49.830 qm
Gesamtgeschoßfläche	= 99.660 qm

zu erheben sind hiernach:	244.125,--	=	2,46	DM je qm Summe
	99.660		=====	

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 210 m

Wasserleitung:	210	x	35,-- DM	=	7.330,-- DM
Kanalisation :	210	x	100,-- DM	=	21.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

W e y h a u s e n , den

19

Bürgermeister

Beigeordneter